

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 2C/40/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6319202668
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Padúchová
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2021:6319202668.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Stanislavou Padúchovou, v právnej veci žalobcu S. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX/XX, XXX XX P., zast. F. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX/XX, XXX XX P., proti žalovaným: v rade 1/ SPRACOVANIE ÚČTOVNÍCTVA, s.r.o., IČO: 50 223 364, so sídlom Kremnická 26, 851 01 Bratislava - Petržalka, v rade 2/ YURANE Group s.r.o. (predtým Auctio Group s.r.o.), IČO: 50 805 126, so sídlom Sabinovská 1903/8, 821 02 Bratislava - Ružinov, v rade 3/ R.. E. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX/X, XXX XX X. V. X., o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Súd **z r u š u j e** neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Brezno č.k. 2C/40/2019-55 zo dňa 17.12.2019 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 15Co/37/2020-297 zo dňa 03.06.2020.

III. Žalovaným sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 26.11.2019 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť, a to byt č. XX na X. p. vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ. XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX a parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, ktorého spoluvlastníkom v pomere X/X je žalobca, vykonaná žalovaným v rade 2/ ako dražobníkom dňa 30.10.2019 na návrh žalovaného v rade 1/ a priebeh ktorej bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 334/2019, Nz 37380/2019, NCRIs 38196/2019 zo dňa 30.10.2019 vyhotovenou notárom JUDr. Štefanom Demianom, notárom so sídlom Brezno, Boženy Němcovej 14. Súčasne podal i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobu odôvodnil tým, že v dražbe došlo k viacerým porušeniam zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobná spoločnosť zabezpečila ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. XX/XXXX na sumu 30.500 Eur. Uvedená suma ale nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľnosti v mieste a čase konania dražby podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaní opomenuli ust. § 343 ods. 3 Občianskeho zákonníka; „žiadna dobrovoľná dražba nemôže byť právoplatným výkonom záložného práva, nemôže byť teda bez súhlasu vlastníka, jeho majetok nemožno vydražiť za pohľadávku, ktorá nebola právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím“. Pochybil aj notár, ktorý v notárskej zápisnici neuviedol, v akej časti zložil ktorý účastník dražby zábezpeku. Žalobca pochybuje aj o počte účastníkov dražby, keďže v notárskej zápisnici nie je priložený zoznam. Znenie v notárskej zápisnici, že „účastníci súhlasia s tým, aby zistenú chybu v písaní, počítaní alebo iné zrejmu nesprávnosť notár opravil doložkou.“ je nekorektné a umožňuje zakryť chyby. Žalovaný v rade 1/ nedodržel ust. § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný v rade 1/ ani pôvodný veriteľ J..

E. nerešpektovali písomnú výzvu žalobcu zo dňa 15.05.2019 na vysporiadanie vzájomných finančných záväzkov súvisiacich s nadobudnutím a prevádzkovaním kaviarne Západ s.r.o. v Brezne. Žalobca a J.. E. sa v minulosti dohodli na prenájme kaviarne pre žalobcu. Žalobca následne so súhlasom J.. E. priestory kaviarne uviedol do prevádzky schopného stavu, pričom do stavebných úprav a vybavenia zainvestoval z vlastných finančných zdrojov cca 40.000 Eur a následne ďalších 30.000 Eur, ktoré boli na daný účel požičané od J.. E.. J.. E. na základe osobného rozhodnutia pohľadávku 30.000 Eur postúpil na žalovaného v rade 1/, ktorý následne vyvolal dražobné konanie. Žalobca sa obrátil na J.. E. s návrhom o vzájomný zápočet pohľadávok a záväzkov tak, aby žalobcom investovaných 40.000 Eur a pôžička od J.. E. vo výške 30.000 Eur bola vynulovaná. Na základe navrhovaného zápočtu sa tak dražobné konanie mohlo stať neaktuálne. Na uvedenú výzvu ale J.. E. ani žalovaný v rade 1/ nereagoval. Žiadal predovšetkým podrobiť súdnej kontrole Zmluvu o zriadení záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX a jej Dodatok z XX.XX.XXXX ako aj Zmluvu o vykonaní dražby, predložiť vyhlásenie o pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, vykonať výsluch žalovaného v rade 1/. K žalobe pripojil: oznámenie o začatí súdneho konania o neplatnosť dražby zo dňa 26.11.2019, oznámenie o postúpení pohľadávok zo dňa 21.08.2018, výzvu na odovzdanie predmetu dražby, čiastočný výpis z LV č. XXXX, k.ú. P., Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX a jej Dodatok č. X zo dňa XX.XX.XXXX, notársku zápisnicu N 334/2019, Nz 37380/2019, NCRIs 38196/2019 zo dňa 30.10.2019, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 09.10.2019.

2. Uznesením č.k. 2C/40/2019-55 zo dňa 17.12.2019 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému v rade 3/ sa zakázal nehnuteľnosť: byt č. XX na X p. vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ. XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX a parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom P., katastrálnym odborom, okres P., obec P., v katastrálnom území P., ktorý bol v podiele X/X vo vlastníctve žalobcu, scudzíť na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy, alebo na základe záložnej alebo inej zmluvy zaťažiť, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej Okresným súdom P. pod sp. zn. 2C/40/2019 a zároveň žalovanému v rade 3/ je uložil povinnosť znášať užívanie nehnuteľnosti: byt č. XX na X p. vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ. XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX a parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom P., katastrálnym odborom, okres P., obec P., v katastrálnom území P., žalobcom a jeho blízkymi osobami, ktoré byt užívali ku dňu vykonania dražby, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej Okresným súdom Brezno pod sp. zn. 2C/40/2019. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 15Co/37/2020-297 zo dňa 03.06.2020 odvolanie žalovaného v rade 1/ odmietol a uznesenie okresného súdu o nariadení neodkladného opatrenia potvrdil.

3. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k podanej žalobe (č.l. 95 a nasl. 331 spisu) uviedol, že v danom prípade neexistuje spotrebiteľský vzťah. Jediný kto namieta právny titul pohľadávok je žalobca; samotní dlžníci zmluvy nespochybnili. Pôžičky poskytol J.. J. E. ako fyzická osoba, preto ich nemožno považovať za spotrebiteľské. Dlžníci neboli schopní splatiť požičanú sumu, o čom bol žalobca ako záložca upovedomený. Žalobca vytvoril fikciu domnelých vzájomných pohľadávok, ktoré možno voči pôvodnému veriteľovi J.. E. započítať. To nie je pravda, nakoľko zmluvným subjektom, ktorý prenajímal spoločnosti Západ, s.r.o. hostinec Západ bola spoločnosť Lecturing, s.r.o., nie J.. E.. Započítanie žalobcu v žalobe je preto neplatné. Navyac žalobca ako záložca ani nie je oprávnený započítať cudzie pohľadávky, preto aj z tohto dôvodu ide o neplatné započítanie. Znalecký posudok ohodnocoval spoluvlastnícky podiel k bytu (30.500 Eur), čiže cena za celý bytu zodpovedá úhrnom 61.000 Eur. Byt tak nebol podhodnotený. Zoznam účastníkov nie je povinnou náležitosťou notárskej zápisnice. Vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva bolo uvedené v Zmluve o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby č. XXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Dražba prebehla zákonne a bola zapríčinená tým, že žalobca nezaplatil dlžné pohľadávky ani sčasti. Žalobca nepreukázal z akého dôvodu by sa malo jednáť o spotrebiteľský vzťah. Zmluvy o pôžičke poskytovala fyzická osoba, pričom išlo o bezúročné pôžičky. Žalobcove nároky sú len fiktívne, v ničom nepreukázal nezákonnosť dražby. Za všetkými podaniami je len pani F. T., sledujú len jej vôľu. Žalovaný v rade 1/ o.i. predložil: zmluvu o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, Dodatok č. 1 k zmluve o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, Dodatok č. X k zmluve o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o pristúpení k záväzku zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, Dodatok č. X k zmluve o pôžičke

zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o prístupení k záväzku zo dňa XX.XX.XXXX, nájomnú zmluvu, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a zmluvu o zriadení predkupného práva zo dňa XX.XX.XXXX s Dodatkom č. 1, č. 2, výzvu na zaplatenie nájomného zo dňa XX.XX.XXXX, faktúry, oznámenie o odstúpení od nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa XX.XX.XXXX s prílohou.

4. Žalovaný v rade 2/ sa k podanej žalobe nevyjadril.

5. Žalovaný v rade 3/ vo vyjadrení k podanej žalobe (č.l. 335 a nasl. spisu) uviedol, že Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam obsahuje zákonom vyžadované náležitosti a bola posudzovaná príslušným správnym orgánom pri zápise záložného práva. Žalobca nepredložil jediný dôkaz o tom, že pohľadávka žalovaného v rade 1/ bola čo i len sčasti uspokojená; len tvrdí, že sa chcel s JUDr. E. dohodnúť. Rovnako žalobca nepredložil dôkazy o existencii vzájomných pohľadávok medzi ním a J.. E.. Zmluvy o pôžičke nie sú spotrebiteľskými zmluvami. Žalobca neuviedol akým konaním mal byť porušený zákon o dobrovoľných dražbách; len poukazuje na najrozličnejšie ustanovenia.

6. Žalobca v replike k vyjadreniam žalovaných uviedol, že peniaze od právnik E. plus ešte vlastné, boli investované (stavebné práce a úpravy za 52.764 Eur, zariadenia k prevádzke za 40.330 Eur, náhrady mzdy žalobcu a jeho mamky spolu za 7.793 Eur, celkom spolu 108.887 Eur) do E. nehnuteľnosti na jej rekonštrukciu a nie pre osobné účely žalobcu. J.. E. nehnuteľnosti následne predal a tak sa mu vrátili všetky peniaze, ktoré požičal žalobcovi a jeho rodine. V konečnom dôsledku je preto stratový žalobca. Navyše pri násilnom zablokovaní priestorov kaviarne im J.. E. zaistil a nikdy nevrátil ich súkromný majetok v hodnote cca 15.000 Eur a hotovosť 530 Eur. Žalovaný v rade 1/ a v rade 3/ nepredložili súdu dôkaz o úhrade vydraženej nehnuteľnosti.

7. Žalovaný v rade 1/ v duplike k replike žalobcu uviedol, že žalobca dookola opakuje vlastné nepotvrdené domnienky resp. výmysly. Neexistuje žiaden dôkaz, ktoré by preukazoval nezákonnosť dražby. Žiadal aby súd podanú žalobu zamietol.

8. Žalovaný v rade 2/ sa k replike žalobcu nevyjadril.

9. Žalovaný v rade 3/ v duplike k replike žalobcu poukázal na svoje predchádzajúce vyjadrenia. Kúpna cena za predmet dražby bola uhradená. Žiadal aby súd žalobu zamietol.

10. Uznesením č.k. 2C/40/2019-388 zo dňa 15.01.2021 súd zamietol návrh žalovaného v rade 3/ na nariadenie neodkladného opatrenia. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 11Co/21/2021-423 zo dňa 31.03.2021 uznesenie okresného súdu potvrdil.

11. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podstatným obsahom spisu, a to predovšetkým s podanou žalobou, vyjadreniami žalovaných k podanej žalobe, následnými písomnými vyjadreniami sporových strán, zmluvami o pôžičke v znení ich dodatkov, zmluvami o prístupení k záväzku, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, zmluvou o postúpení pohľadávok, zmluvou o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby č. XXXXXX, Notárskou zápisnicou N 334/2019, Nz 37380/2019, NCRIs 38196/2019, prednesom sporových strán a ďalšími listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, pričom zistil tento skutkový stav veci:

12. Dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. ako veriteľ a R. F. A. ako dlžník uzatvorili zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo požičanie peňazí vo výške 10.000 Eur. Dlžník sa zaviazal vrátiť pôžičku do 31.12.2016.

12.1. Na základe Dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX došlo k zmene lehoty na vrátenie pôžičky tak, že dlžník sa pôžičku zaviazal vrátiť veriteľovi do 31.05.2017.

12.2. Dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. ako veriteľ a spoločnosť Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, ako prístupujúci dlžník, uzatvorili Zmluvu o prístupení k záväzku, na základe ktorej prístupujúci dlžník pristúpil k záväzku vrátane jeho príslušenstva zo Zmluvy o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej medzi veriteľom a dlžníkom R. F. A.. Prístupujúci dlžník zobral na vedomie, že sa stáva solidárnym dlžníkom s pôvodným dlžníkom a s pôvodným dlžníkom sú voči veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne.

13. Dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. ako veriteľ a R. F. A. ako dlžník uzatvorili zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo požičanie peňazí vo výške 10.000 Eur. Dlžník sa zaviazal vrátiť pôžičku do 31.12.2016.

13.1. Na základe Dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX došlo k zmene lehoty na vrátenie pôžičky tak, že dlžník sa pôžičku zaviazal vrátiť veriteľovi do 31.05.2017.

13.2. Dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. ako veriteľ a spoločnosť Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, ako prístupujúci dlžník, uzatvorili Zmluvu o pristúpení k záväzku, na základe ktorej prístupujúci dlžník pristúpil k záväzku vrátane jeho príslušenstva zo Zmluvy o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej medzi veriteľom a dlžníkom R. F. A.. Prístupujúci dlžník zobral na vedomie, že sa stáva solidárnym dlžníkom s pôvodným dlžníkom a s pôvodným dlžníkom sú voči veriteľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne.

14. Dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. ako veriteľ a spoločnosť Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, ako dlžník uzatvorili zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo požičanie peňazí vo výške 10.000 Eur. Dlžník sa zaviazal vrátiť pôžičku do 31.12.2016.

14.1. Na základe Dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX došlo k zmene lehoty na vrátenie pôžičky tak, že dlžník sa pôžičku zaviazal vrátiť veriteľovi do 31.05.2017.

15. Dňa XX.XX.XXXX bola medzi J.. J. E. ako záložným veriteľom a žalobcom ako záložcom uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa, ktoré vznikli na základe: 1/ zmluvy o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, ktorou záložný veriteľ poskytol dlžníkovi R. F. A. pôžičku 10.000 Eur, pričom Zmluvou o pristúpení k záväzku zo dňa XX.XX.XXXX uzavretou medzi záložným veriteľom a spoločnosťou Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, sa spoločnosť Západ, s.r.o. stala prístupujúcim dlžníkom, 2/ zmluvy o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, ktorou záložný veriteľ poskytol dlžníkovi R. F. A. pôžičku 10.000 Eur, pričom Zmluvou o pristúpení k záväzku zo dňa XX.XX.XXXX uzavretou medzi záložným veriteľom a spoločnosťou Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, sa spoločnosť Západ, s.r.o. stala prístupujúcim dlžníkom, 3/ zmluvy o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, ktorou záložný veriteľ poskytol dlžníkovi spoločnosti Západ, s.r.o., IČO: 50 130 056, so sídlom ŠLN 16, Brezno, zast. žalobcom ako konateľom, pôžičku 10.000 Eur. V čl. I bod 1 je definovaný záloh záložcu. Podľa čl. II, predmetom zmluvy je zriadenie záložného práva k zálohu v prospech záložného veriteľa na zabezpečenie pôžičiek. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávky záložného veriteľa zabezpečujú je 30.000 Eur. Podľa čl. VII, v prípade závažného porušenia podmienok dohodnutých v zmluvách o pôžičkách v spojení so zmluvami o pristúpení k záväzku, t.j. ak nedôjde k vráteniu pôžičiek, je záložný veriteľ oprávnený a/ predať záloh na dobrovoľnej dražbe spôsobom upraveným v zákone č. 527/2002 Z.z., b/ predať záloh priamo ktorejkoľvek tretej osobe, c/ predať záloh formou verejnej obchodnej súťaže v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka. Záložný veriteľ je oprávnený predať záloh ktorýkoľvek z uvedených spôsobov po uplynutí 30 dňovej lehoty stanovenej v Oznámení o začatí výkonu záložného práva. Podľa čl. VIII. bod 4, záložca súhlasí, že záložné právo bude zabezpečovať všetky pohľadávky záložného veriteľa zo Zmlúv o pôžičkách v spojení so Zmluvami o pristúpení k záväzku, a to aj v prípade predĺženia lehoty splatnosti zabezpečovaných pohľadávok.

15.1. Dodatkom č. 1 k Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX, došlo k zmene čl. I bod 1, v ktorej je definovaný záloh nasledovne: Záložca je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností: a/ nachádzajúcich sa v k.ú. P., obec P., okres P., trojizbový byt č. XX nachádzajúci sa v P. na ul. Z. X, X. p., vchod č. XX v bytovom dome č. XX/XX, XX/XX a XX/XX, súp. č. XX na pozemku parc. CKN č. XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX, všetko v podiele X/X, na LV č. XXXX; bytový dom XX/XX na pozemku parcela CKN č. XXXX/XX, bytový dom XX/XX na pozemku parcela CKN č. XXXX/XX, bytový dom XX/XX na pozemku parcela CKN č. XXXX/XX, v podiele na spoločných častiach, zariadeniach a priestoroch XXXX/XXXXXX; pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² v podiele XXXX/XXXXXX na LV č. XXXX; pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² v podiele XXXX/XXXXXX na LV č. XXXX; pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² v podiele XXXX/XXXXXX na LV č. XXXX.

16. Dňa XX.XX.XXXX uzatvoril J.. J. E. ako postupca so žalovaným v rade 1/ ako postupníkom Zmluvu o postúpení pohľadávok voči dlžníkom Západ, s.r.o. a R. F. A. uvedených v Prílohe č. 1 zmluvy.

17. Listom zo dňa XX.XX.XXXX J.. J. E. oznámil žalobcovi, že na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX postúpil svoje pohľadávky v celkovej sume 30.000 Eur s príslušenstvom žalovanému v rade 1/. Zároveň žalobcu upozornil, že splatnosť postúpených pohľadávok nastala 31.05.2017, pričom doposiaľ nedošlo k žiadnej úhrade, preto žalovaný v rade 1/ môže zahájiť výkon záložného práva k založených nehnuteľnostiam.

18. Dňa XX.XX.XXXX bola medzi žalovaným v rade 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným v rade 2/ ako dražobníkom uzavretá Zmluva o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby č. XXXXXX. Zmluvné strany sa dohodli, že najnižšie podanie bude vo výške 75% zo všeobecnej hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Súčasťou zmluvy je príloha č. 1, v ktorej žalovaný v rade 1/ prehlásil, že predmet dražby je možné dražiť, je zaťažený jeho záložným právom riadne evidovaným na príslušnom LV, jeho pohľadávka zabezpečená záložným právom k predmetu dražby nebola dlžníkmi ani vlastníkom nehnuteľnosti splnená riadne a včas a v rámci uspokojenia výkonu záložného práva sa domáha uspokojenia svojej splatnej peňažnej pohľadávky formou predaja predmetu dražby na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. V čl. II prílohy sú uvedené konkrétne pohľadávky (zmluva o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX, zo dňa XX.XX.XXXX, zo dňa XX.XX.XXXX, Zmluva o pristúpení k záväzku zo dňa XX.XX.XXXX). Pohľadávky boli zabezpečené zriadením záložného práva k predmetu dražby na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX. Pohľadávka vrátane práv s ňou spojených bola odplatne postúpená na navrhovateľa dražby na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa XX.XX.XXXX, postúpenie pohľadávky bolo písomne oznámené postupom J.. E. obojmi dlžníkmi, záložcovi aj príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru na základe oznámenia o postúpení pohľadávok zo dňa 22.08.2018 a napokon prehlásil, že pohľadávka nebola dlžníkmi ani vlastníkom predmetu dražby splnená riadne a včas. Pohľadávka pozostáva z istiny 30.000 Eur a z príslušenstva 3.333 Eur. Pohľadávka sa stala splatnou dňa 31.05.2017.

19. Z predloženej Notárskej zápisnice N 334/2019, Nz 37380/2019, NCRIs 38196/2019, spisanej notárom JUDr. Štefanom Demianom, Notársky úrad so sídlom v Brezne vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa v zasadacej miestnosti notárskej kancelárie JUDr. Štefana Demiana, uskutočnila druhá opakovaná dražba dražobníkom - žalovaným v rade 2/. Navrhovateľom opakovanej dražby bol žalovaný v rade 1/. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti v k.ú. P., obec P., okres P.: na LV č. XXXX: - byt č. XX, X. p., vchod XX v obytnom dome oč. XX, XX, XX, súp. č. XX na pozemku parc. KN-C č. XXXX/XX, parc. KN-C č. XXXX/XX a parc. KN-C č. XXXX/XX, - obytný dom oč. XX, XX, XX, súp. č. XX na pozemku parc. KN-C č. XXXX/XX, parc. KN-C č. XXXX/XX a parc. KN-C č. XXXX/XX v podiele na spoločných častiach, zariadeniach a priestoroch XXXX/XXXXXX, zapísané na žalobcu ako vlastníka v rozsahu spoluvlastníckeho podielu X/X; na LV č. XXXX: - pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX o výmere XXX m² - zast. plochy a nádvoria, zapísané na žalobcu ako vlastníka v rozsahu podielu XXXX/XXXXXX; na LV č. XXXX: - pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX o výmere XXX m² - zast. plochy a nádvoria, - pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX o výmere XXX m² - zast. plochy a nádvoria, zapísané na žalobcu ako vlastníka v rozsahu podielu XXXX/XXXXXX. Cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX S.. R. T., znalca z odboru Stavebníctvo. Do zoznamu účastníkov dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku 4.000 Eur, sa zapísali štyria účastníci. Licitátor otvoril dražbu o 10.00 hod, označil a opísal predmet dražby. Následne vyzval účastníkov dražby, aby urobili najnižšie podanie, t.j. vo výške 22.875 Eur. Na to účastník č. 4 (žalovaný v rade 3/) urobil podanie vo výške 22.875 Eur. Licitátor vyvolal účastníkov dražby k vyššiemu podaniu. Žiaden z účastníkov podanie neurobil. Nakoľko ani po tretej výzve licitátora žiaden z účastníkov neurobil vyššie podanie, licitátor udelil príklep účastníkovi č. 4, ktorý urobil najvyššie podanie vo výške 22.875 Eur a vyhlásil, že tento účastník sa stal vydražiteľom. Dražba bola ukončená o 10:14 hod. Následne licitátor vykonal poučenie.

20. Dražbe predchádzalo oznámenie podľa § 22 zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 09.10.2019, podľa ktorého najnižšie podanie je vo výške 22.875 Eur, minimálne prihodenie 200 Eur, výška dražobnej zábezpeky je 4.000 Eur s lehotou zloženia do otvorenia dobrovoľnej dražby. Obhliadka predmetu dražby sa vykoná dňa 21.10.2019 a dňa 22.10.2019.

21. Žalovaný v rade 2/ vyzval žalobcu na odovzdanie predmetu dražby, ktoré sa uskutoční dňa 15.11.2019 o 10.00 hod. v prítomnosti notára. Žalobca je povinný odovzdať predmet dražby vydražiteľovi, žalovanému v rade 3/.

22. Na pojednávaní konanom dňa 29.09.2021 zástupkyňa žalobcu potom ako súd vyhláseným uznesením nepripustil jej zastúpenie Občianskym združením Centrum správnej pomoci Galanta, žiadala pojednávanie odročiť. Pojednávanie možno odročiť podľa ust. § 183 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) len z dôležitých dôvodov. Nakoľko zástupkyňa žalobcu žiadne dôvody na odročenie pojednávanie neuviedla a žalobca bol v konaní riadne zastúpený, súd uvedenej požiadavke na odročenie pojednávania nevyhovel. Zástupkyňa žalobcu pred súdom uviedla, že celé sa to udialo, keď robila rekonštrukciu kaviarne, kde zo svojho investovala 86.000 Eur. Pritom pohľadávky J.. E. bola vo výške 30.000 Eur. Nevie prečo sa J.. E. pokiaľ mal túto pohľadávku splatnú domáhal dobrovoľnej dražby. Dobrovoľná dražba podľa jej názoru nebola opodstatnená. Zmluva o zriadení záložného práva bola uzatvorená pod nátlakom, musela byť podpísaná. Išlo k praktiky J.. E..

22.1. Zástupca žalovaného v rade 1/ pred súdom zdôraznil, že nájomná zmluva bola uzatvorená medzi prenajímateľom, spoločnosťou Lecturing, s.r.o. a nájomcom, spoločnosťou Západ, s.r.o., teda tento právny vzťah sa netýkal JUDr. E.. Tento bol veriteľom v prípade troch zmlúv o pôžičke, pričom záložcom bol žalobca. Dobrovoľná dražba prebehla na základe neuhradenia zmlúv o pôžičke.

22.2. Zástupca žalovaného v rade 2/ pred súdom uviedol, že dražba prebehla na základe riadnej zmluvy s navrhovateľom dražby. Jej súčasťou bolo aj vyhlásenie o pravosti pohľadávky. Žalobca nespochybňuje priebeh dražby, ale samotnú pohľadávku.

22.3. Žalovaný v rade 3/ súdu predložil dôkaz o úhrade ceny dosiahnutej dražením.

23. Podľa 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, dražbou sa rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

24. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

25. Podľa § 7 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 Z.z., navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

26. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

27. Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

28. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

29. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

30. Podľa § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

31. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

32. Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

33. Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyrozumení o zmarení dražby.

34. Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinností podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

35. Dobrovoľná dražba je vo všeobecnosti verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa. Na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby. Predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené zákonom. Okrem iného nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis. Zákon presne stanovuje, kto môže byť účastníkom dražby, priebeh dražby - prísne formálny postup pri stanovení termínu dražby, ceny predmetu dražby, samotného priebehu dražby príp. upustenia od dražby, nadobudnutie vlastníctva k veci dražbou. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, avšak len v prekluzívnej lehote troch mesiacov odo dňa príklepu - výnimky sú stanovené v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. V zmysle § 137 písm. d) zákona č.

160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) prípustnosť podanej žaloby o určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť dražby, vyplýva z osobitného predpisu, a to § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

36. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu viacnásobného porušenia zákona o dobrovoľných dražbách najmä v súvislosti so spotrebiteľským charakterom uzavretým zmlúv. Žalobca namietal výšku ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom, pochybenie notára pri vyhotovení notárskej zápisnice. Za zásadné pochybenie v procese dražby žalobca považoval, že žalovaný v rade 1/ nedodržel ust. § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

37. Na základe vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že právny predchodca žalovaného v rade 1/, J.. J. E. ako veriteľ uzavrel s dlžníkom R. F. A. dve zmluvy o pôžičke, a to dňa XX.XX.XXXX a dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorých bolo požičanie peňazí vo výške po 10.000 Eur. K predmetným zmlúvam na základe zmlúv zo dňa XX.XX.XXXX ako ďalší dlžník pristúpila spoločnosť Západ, s.r.o., zast. žalobcom ako konateľom. Na základe Dodatkov č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX došlo k zmene lehoty na vrátenie pôžičky tak, že dlžník sa pôžičky zaviazal vrátiť veriteľovi do XX.XX.XXXX. Súd považoval ďalej za preukázané, že právny predchodca žalovaného v rade 1/, J.. J. E. ako veriteľ dňa XX.XX.XXXX uzavrel s dlžníkom spoločnosťou Západ, s.r.o., zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo požičanie peňazí vo výške 10.000 Eur. Na základe Dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX došlo k zmene lehoty na vrátenie pôžičky tak, že dlžník sa pôžičku zaviazal vrátiť veriteľovi do 31.05.2017. Dňa XX.XX.XXXX v spojení s Dodatkom č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX bola medzi J.. J. E. ako záložným veriteľom a žalobcom ako záložcom uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa z predmetných zmlúv o pôžičke.

38. Preskúmaním vyššie uvedených zmlúv o pôžičke ako aj zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, dospel súd k záveru, že tieto nie sú spotrebiteľskými zmluvami v zmysle ust. § 52 Občianskeho zákonníka. Pôžičky poskytol dlžníkom J.. J. E. ako fyzická osoba, v zmluvách označený svojím menom a priezviskom, trvalým bydliskom, dátumom narodenia a rodným číslom, teda nie ako dodávateľ, t.j. osoba, ktorá by pri uzatváraní a plnení zmluvy konala v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej osoby. Zároveň súd dospel k záveru, že zmluvy boli uzatvorené slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne (opak preukázaný nebol), neodporujú zákonu, ani ho neobchádzajú. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bola uzatvorená za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa zo zmlúv o pôžičkách, pričom záložný veriteľ bol oprávnený uspokojiť sa predajom zálohu i v dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súd tak dospel k záveru, že zmluvy boli uzatvorené platne.

39. Na základe vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že dňa 30.10.2019 sa na návrh žalovaného v rade 1/ uskutočnila dobrovoľná dražba, a to z dôvodu neuhradenia pohľadávok z vyššie uvedených zmlúv o pôžičkách, ktoré pohľadávky žalovaný v rade 1/ nadobudol od pôvodného veriteľa JUDr. J. E. na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX. V dobrovoľnej dražbe došlo k vydraženiu dotknutých nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve žalobcu o veľkosti podielu X/X. Predmet dražby bol vydražený za sumu 22.875 Eur. Vydražiteľom sa stal žalovaný v rade 3/.

39.1. V spojitosti s pôžičkami od pôvodného veriteľa J.. E. žalobca tvrdil, že peniaze si požičal v súvislosti s prevádzkou kaviarne Západ v Brezne, ktorú si žalobca od J.. E. prenajal. Požičané peniaze použil na uvedenie kaviarne do prevádzky schopného stavu a navyše ešte do stavebných úprav a vybavenia kaviarne zainvestoval aj vlastné finančné prostriedky vo výške cca 40.000 Eur. J.. E. nehnuteľnosti následne predal a tak sa mu vrátili všetky peniaze, ktoré požičal žalobcovi a jeho rodine. Žalobca sa obrátil na J.. E. s návrhom o vzájomný zápočet pohľadávok a záväzkov tak, aby žalobcom investovaných 40.000 Eur a pôžička od J.. E. vo výške 30.000 Eur bola vynulovaná. Na uvedenú výzvu ale J.. E. ani žalovaný v rade 1/ nereagoval. Podľa žalobcu teda dražba nemala prebehnúť, nakoľko pohľadávka, pre ktorú bol navrhnutý výkon záložného práva, zanikla započítaním. V spojitosti s daným tvrdením žalobcu súd zdôrazňuje, že v zmysle citovaného ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách možno súd požiadať o určenie neplatnosti dražby v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo ak dražba nebola uskutočnená v súlade s týmto zákonom. Z citovaného ustanovenia teda vyplýva, že o.i. len v prípade porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách môže sa osoba, ktorej práva boli dotknuté, domáhať vyslovenia neplatnosti dražby, pričom zároveň musí ísť o také porušenie, ktorými

je táto domáhajúca sa osoba priamo dotknutá na svojich právach; nepostačuje akékoľvek porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ ide o pohľadávku záložného veriteľa (v danom prípade žalovaného v rade 1/) zákon v tejto súvislosti hovorí len o jeho povinnosti písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť (§ 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Predložením zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby č. XXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej medzi žalovaným v rade 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným v rade 2/ ako dražobníkom bolo v konaní preukázané, že žalovaný v rade 1/ dodržal danú zákonnú povinnosť. Prehlásenie o tom, že predmet dražby je možné dražiť a o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, je súčasťou prílohy č. 1 zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby č. XXXXXX. Ak ale žalobca namietal samotnú pohľadávku žalovaného v rade 1/, ktorá bola predmetom postúpenia od pôvodného veriteľa, konkrétne jej existenciu v čase konania dobrovoľnej dražby (žalobca tvrdil, že pohľadávka zanikla započítaním), takéto posúdenie podľa názoru súdu už nie je predmetom konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale malo by byť predmetom iného samostatného súdneho konania, keď aj samotný zákon o dobrovoľných dražbách počíta so zodpovednosťou záložného veriteľa za škodu v spojitosti s vyhlásením o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky (§ 33 ods. 2). Napriek tomu súd poukazuje na to, že podmienkou započítania pohľadávok podľa ust. § 580 Občianskeho zákonníka je existencia vzájomných pohľadávok veriteľa a dlžníka, ktorých plnenie je rovnakého druhu. Pohľadávky musia byť spôsobilé na započítanie. K započítaniu nedochádza automaticky, len čo sa pohľadávky stretli. Vyžaduje sa na to právny úkon niektorého z účastníkov záväzkového právneho vzťahu. Musí ísť o prejav adresovaný druhému účastníkovi, z ktorého je zrejmé, ktorá pohľadávka a v akom rozsahu sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke veriteľa. Na základe uvedeného možno konštatovať, že žalobca pred súdom nepreukázal splnenie zákonných podmienok pre započítanie pohľadávok, pre ktoré žalovaný v rade 1/ navrhol výkon záložného práva a dobrovoľnú dražbu. Z predložených listinných dôkazov súd zistil, že nájomná zmluva týkajúca sa kaviarne, hostinca Západ bola uzatvorená medzi spoločnosťou Lecturing, s.r.o. ako prenajímateľom a spoločnosťou Západ, s.r.o. ako nájomcom. Naproti tomu pôžičku v celkovej výške 30.000 Eur poskytol J. E. ako fyzická osoba dlžníkom, p. R. F. A. a spoločnosti Západ, s.r.o. Žalobca teda pred súdom nepreukázal existenciu právneho vzťahu medzi J. E. ako veriteľom a žalobcom ako dlžníkom, teda nemohlo dôjsť k platnému započítaniu pohľadávok. Z uvedeného dôvodu súd nepovažoval za potrebné vykonať ani žalobcom navrhovaný výsluch žalovaného v rade 1/.

40. Za nedôvodnú súd považoval aj námietku žalobcu vo vzťahu k oceneniu predmetu dražby. Treba zdôrazniť, že predmetom ocenenia bol spoluvlastnícky podiel žalobcu o veľkosti X/X k celku, ktorý podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX bol ocenený na 30.500 Eur. Žalobca nepreukázal, že by ohodnotenie predmetu dražby nezodpovedalo všeobecnej hodnote nehnuteľnosti v mieste a čase konania dražby podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd v tejto súvislosti poznamenáva, že pokiaľ by sa žalobca riadne staral o svoje práva, mal možnosť aj sám si zadovážiť znalecký posudok resp. mal možnosť v zákonnej lehote desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku uplatniť svoje právo a vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom podľa ust. § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Uvedenú možnosť ale žalobca nevyužil.

41. Napokon žalobca mal pochybnosti o tom, že žalovaný v rade 3/ ako vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby. Aj uvedenú námietku považoval súd za nedôvodnú. Žalovaný v rade 3/ pred súdom preukázal, že zložil dražobnú zábezpeku vo výške 4.000 Eur a následne bezhotovostným prevodom dňa 08.11.2019 uhradil zvyšnú časť vo výške 18.875 Eur (č.l. 459 spisu).

42. Na základe uvedených skutočností dospel súd k záveru, že boli splnené zákonné podmienky uskutočnenia opakovanej dražby a zároveň, že nedošlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľnej dražbe. Z vyššie uvedených dôvodov súd podanú žalobu ako nedôvodnú zamietol.

43. Nakoľko bolo v konaní nariadené neodkladné opatrenie uznesením Okresného súdu Brezno č.k. 2C/40/2019-55 zo dňa 17.12.2019 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 15Co/37/2020-297 zo dňa 03.06.2020, pričom súd podanú žalobu zamietol, súd ho v súlade s ust. § 335 ods. 1 CSP zrušil.

44. O trovách konania rozhodoval súd podľa § 255 CSP. V konaní boli úspešní žalovaní, ktorí by tak mali mať právo na náhradu trov konania. Nakoľko si však náhradu trov konania neuplatnili, súd im ju nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Brezno, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.