

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/53/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4416209962
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2026:4416209962.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D., E. D. XX, zast. F. G. D., advokát s.r.o., so sídlom Nové Zámky, Forgáčova bašta 7, IČO: 47 237 023, proti žalovaným: I.) Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Bratislava, Žižkova 11, IČO: 36 854 140, II.) DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Košice, Hviezdoslavova 6, IČO: 36 764 281, III.) E. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., A. XX a IV.) Eurydika H., XX.XX.XXXX, J. C. D., K. XXXX/XX, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č.k. 13C/216/2016-942 zo dňa 13. apríla 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že určuje, že dobrovoľná dražba osvedčená Notárskou zápisnicou N 88/2016, Nz 8584/2016, NCRIs 8850/2016 zo dňa 10.03.2016 vyhotovenou notárom JUDr. Ottom Szabó, ktorá sa konala dňa 10.03.2016 o 15,30 hod na notárskom úrade JUDr. Otta Szabó, so sídlom v L., M. C. N. X, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Nové Zámky, katastrálne územie C. D. a sú vedené Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor ako parcely registra C - parcela číslo 2405 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 286 m², parcela číslo 2406 záhrady vo výmere 295 m² a stavba rodinný dom H. N. XXXX C. E. N. XXXX, je n e p l a t n á .

Žalobcovi priznáva proti žalovaným v I., II. a III. rade nárok na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania v plnom rozsahu.

Žalobcovi voči žalovanej v IV. rade nepriznáva nárok na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou dňa 10.06.2016 sa žalobca domáhal, aby súd rozhodol, že dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území C. D., zapísanej na LV č. XXXXX ako parc. č. 2405 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², parc. č. 2406 - záhrady o výmere 295 m² a rodinný dom č. súp. XXXX na parc. č. 2405 s príslušenstvom, ktorá sa konala dňa 10.03.2016 v Galante, je neplatná, s tým že žalovaný v II. rade na základe návrhu dražby žalovaného v I. rade vykonal dobrovoľnú dražbu, na ktorej vydražil predmet dražby žalovaný v III. rade. V žalobe dôvodil, že predmetná dražba je neplatná pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (§ 11 ods. 1, § 12 ods. 1,5, § 7 ods. 1,4), ktoré upravujú podmienky určenia miesta, dátumu a času začatia dražby, spôsobu ohodnotenia predmetu dražby a určenia osoby oprávnenej vystupovať ako navrhovateľ dražby a jeho povinností vo vzťahu k dražbe. Doplnením žaloby zo dňa 25.10.2016 žalobca doplnil aj ďalšie dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú, a to, že záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, preto žalovaný v I. rade ani nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby, ďalej namietal, že žalovaný v I. rade si v

dražbe uplatnil pohľadávku v rozpore s ustanovením § 7 ods.2 ZDD a z neplatných klauzúl, keďže nepreukázal pre akú pohľadávku navrhoval výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou a poukázal na povinnosť navrhovateľa dražby písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky a tiež vyjadril pochybnosti, či žalovaný v II. rade ako dražobník neporušil pri výkone dražby aj iné ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

2.1 Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaným v I. – IV. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 7 ods. 1, 2, § 11 ods. 1, § 12 ods. 1,5, § 16 ods. 1, 2, 10, § 21 ods. 2,5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len "ZDD"). Súd prvej inštancie mal z právoplatného rozsudku Okresného súdu Nové Zámky 17C/706/2015-129 zo dňa 15.6.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra 6Co/162/2017-165 zo dňa 25.4.2018 za preukázané, že išlo o vec týkajúcu sa zaplatenia úveru zo zmluvy o úvere č. 014/3007/08SU zo dňa 4.9.2008 (úveru totožného s tým, ktorý bol základom pre spornú dobrovoľnú dražbu), pričom súd konanie v časti o zaplatenie 43 085,83 eura zastavil na základe späťvzatia žaloby v tejto časti (z dôvodu splnenia dlhu v časti istiny v tomto rozsahu a to z výťažku dražby), v zostávajúcej časti súd žalobu zamietol, keď predmetnú úverovú zmluvu posúdil ako bezúročnú a bez poplatkov a to z dôvodu, že predmetná úverová zmluva neobsahovala všetky zákonné náležitosti spotrebiteľskej zmluvy. Z uvedeného rozsudku tiež vyplynulo, že dlžník mal z tohto úveru veriteľovi uhradiť len sumu 49 790,88 eura ako istinu úveru, nie však úroky a poplatky, pričom dlžník vykonal úhrady vo výške 15 978,76 eura.

2.2 K námietke žalobcu, že úverová zmluva a aj záložná zmluva, ktoré boli medzi ním a žalovaným v I. rade uzavreté a predstavujúce základ dobrovoľnej dražby, sú neplatné, pretože nikdy s veriteľom neuzavrel úverovú zmluvu zo dňa 17.9.2008, súd prvej inštancie uviedol, že je skutočne pravdou, že v záložnej zmluve i ďalších listinách je chybné uvedené dátum uzavretia úverovej zmluvy ako deň 17.9.2008 (správne malo byť 4.9.2008), pretože deň 17.9.2008 bol iba dňom výplaty finančných prostriedkov z tohto úveru v prospech žalobcu (na jeho účet). Zároveň však súd poukázal na to, že z LV č. XXXXX pre kat. územie C. D. a aj z návrhu na vykonanie dražby zo dňa 23.9.2015 je zrejme, že záložné právo žalovaného v I. rade je zapísané pod V 6294/2008 a že na LV č. XXXXX je pod V 6294/2008 zapísané záložné právo OTP banka Slovensko a.s. Bratislava (právneho predchodcu žalovaného v I. rade) podľa záložnej zmluvy č. ZZ1 k úverovej zmluve č. 014/3007/08SU zo dňa 4.9.2008. Súd prvej inštancie dodal, že samotná skutočnosť, že v návrhu na vykonanie dražby, zmluve o vykonaní dražby a následných listinách, ktoré boli v rámci dražby vyhotovené sa opakovane ako dátum úverovej zmluvy nesprávne uvádza deň 17.9.2008 (správne má byť 4.9.2008), nemôže bez ďalšieho spôsobiť neplatnosť dražby. Žalobca so žalovaným v I. rade podpísal iba jedinú úverovú zmluvu a to zmluvu č. 014/3007/08SU zo dňa 4.9.2008 a v rovnaký deň záložnú zmluvu č. ZZ1. Žalobca v priebehu dražby, pri doručovaní mu jednotlivých listín nikdy nenamietal skutočnosť, že by nevedel o ktorú úverovú zmluvu ide, resp. že zmluvu o úvere, pre ktorú dražba prebieha, nepodpísal. Z toho je zrejme, že presne vedel o ktorý úver ide a aký dlh (z ktorej zmluvy) je od neho vymáhaný.

2.3 Pokiaľ išlo o námietky žalobcu voči znaleckým posudkom na ohodnotenie draženej nehnuteľnosti súd prvej inštancie uviedol, že ak dražobník zabezpečí riadne odhad hodnoty nehnuteľnosti posudkom znalca a posudok nie je v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov, splnil tým dražobník všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby (zálohu) ukladá ustanovenie zákona, ak nedôjde k mimoriadnej situácii. V uvedenej veci boli vyhotovené 2 znalecké posudky, oba určili cenu nehnuteľností na takmer totožnú sumu (35 400 € a 35 000 €). Žalobca voči znaleckým posudkom vyhotoveným v dražbe namietal a tvrdil, že cena nimi zistená je neprimerane nízka k tomu, že v roku 2008 bola hodnota nehnuteľností určená posudkom O. P. na cca. 99 000 €. K uvedenému súd uviedol, že v tomto prípade je znalecký posudok O. P. starý 8 rokov a nepoužiteľný pre účely zisťovania všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Súd preto nemal dôvod spochybňovať hodnotu dražených nehnuteľností. Dodal, že nehnuteľnosti boli vydražené za sumu 49 400 eur a práve skutočnosť, že táto suma bola najvyšším podaním v dražbe je najpresvedčivejším dokladom skutočnej všeobecnej ceny nehnuteľností.

2.4 Súd prvej inštancie ďalej poukázal na skutočnosť, že v priebehu dražby došlo k tomu, že záložný veriteľ dňa 23.9.2015 ako navrhovateľ dražby vydal podľa § 7 ods. 2 ZDD vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona a uviedol v ňom, že aktuálny dlh na istine z tohto úveru predstavuje sumu 46 912,02 eura, bežné úroky predstavujú sumu 14 613 eura a úroky z omeškania sumu 4073,02 eura, t.j. že dlh spolu predstavuje sumu 65 668,36 eura. Z rozsudku Okresného súdu Nové Zámky 17C/706/2015-129 zo dňa 15.6.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra 6Co/162/2017-165 zo dňa 25.4.2018 vyplynulo, že predmetný úver je bezúročný a bez poplatkov, pričom na účet dlžníka poukázal veriteľ sumu 49 790,87 eura, z čoho vyplýva, že dlžník (žalobca) mal veriteľovi uhradiť len istinu v sume 49 790,88 eura, nie však úroky a poplatky,

pričom mu uhradil sumu z predmetného úveru sumu vo výške 15 978,76 eura. Nesplatenou časťou úveru potom bola suma 33 812,11 eura. Súd zdôraznil, že k vyhláseniu navrhovateľa dražby podľa § 7 ods. 2 ZDD došlo skôr než bolo uvedenými rozsudkami určené, že predmetný úver je bezúročný a bez poplatkov (teda v čase vydania tohto vyhlásenia nebol predmetný úver považovaný za bezúročný a bez poplatkov). Na základe toho súd prvej inštancie konštatoval, že vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky zo dňa 23.9.2015 ako navrhovateľa dražby, ktoré bolo vydané podľa § 7 ods. 2 ZDD, je nesprávne, vychádzalo totiž z nesprávneho základu (že predmetný úver je úročený a podlieha poplatkom, pretože k určení jeho bezúročnosti a bezpoplatkovosti došlo až neskôr). Skutočný dlh žalobcu z uvedeného úveru preto nebol vo výške 65 668,36 eura ako to záložný veriteľ vyhlásil, ale v sume nižšej (33 812,11 eura) a len na túto nižšiu sumu mohla byť vykonaná dobrovoľná dražba. Súd prvej inštancie zastal názor, že nesprávnosť vyhlásenia navrhovateľa dražby o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky v tomto prípade nespôsobuje neplatnosť dražby. Pokiaľ aj splatná pohľadávka záložného veriteľa nedosahovala sumu ním uvedenú, dlh žalobcu existoval (približne vo výške 1 navrhovateľom uvedenej sumy). Samotná nesprávne uvedená výška dlhu záložného veriteľa nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť dražby, pokiaľ však bola dražba vykonaná na dlh vyšší, než v skutočnosti bol, zakladá to nárok na náhradu škody podľa § 33 ZDD. Súd nezistil, že by v priebehu konania dražby bolo došlo k porušeniu zákona a tiež ani to, že by boli pri dražbe porušené práva žalobcu a to spôsobom, že by bol býval žalobca priamo dotknutý na svojich právach, preto žalobu zamietol. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v I. - IV. rade, v konaní plne úspešným, priznal nárok na plnú náhradu trov konania.

3.1 Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca dôvodiac, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je nesprávne, pričom súd prvej inštancie svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil, čím mu znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie v rozhodnutí uviedol, že nezistil dôvod pre určenie neplatnosti dražby, avšak v tomto smere svoje stanovisko vo vzťahu k niektorým námietkam (- neplatnosť záložnej zmluvy, - absolútna neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby, - nebola preukázaná pohľadávka, na základe ktorej žalovaný I. navrhoval vykonanie dražby, - nezrovnalosti, ktoré vyplývajú z dražobného spisu, - notárska zápisnica o vykonaní dražby nebola vyhotovená v súlade s § 24 ZoDD atď.) nezdôvodnil a nie je preto zrejmé, akými úvahami sa riadil a na základe čoho dospel k tomuto záveru. Žalobca namietal najmä to, že súd zamietol návrh na znalecké dokazovanie na cenu draženej nehnuteľnosti v čase a mieste konania dražby z dôvodu, že nie je cieľom konania o určenie neplatnosti dražby zisťovanie ceny draženej nehnuteľnosti, ale výlučne posúdenie, či pri vykonaní dobrovoľnej dražby bol dodržaný zákon. Tvrdenie, že predmetné nehnuteľnosti neboli ohodnotené zákonným spôsobom podporujú ním predložené listinné dôkazy (potvrdenia o cene nehnuteľnosti vystavené realitnými kancelármi, inzercia obdobných nehnuteľností, ZP 9/2008, údaje NBS o zvyšovaní cien nehnuteľností, spôsob vykonania obhliadky O. L., použitie rovnaných fotografií a strán 26-27 v oboch znaleckých posudkoch zabezpečených žalovaným II.), ku ktorým sa súd vôbec nevyjadril. Súd prvej inštancie nesprávne právne vec posúdil a rozhodol v rozpore so súdnou praxou, keď prišiel k záveru, že žalovaný v II. rade zabezpečil riadny odhad hodnoty predmetu dražby. Podľa rozhodnutia NS SR sp.zn. 5Cdo/57/2011 zo dňa 19. 01. 2012 a Krajského súdu v Prešove č.k. 14Co/16/2011 - 375, znalecký posudok ako odhad ceny nehnuteľností nemôže byť pri výklade ust. § 12 ods. 1 zákona vykladaný tak, že by išlo len o formálne naplnenia litery zákona. Súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, čím nedostatočne zistil skutkový stav veci, čo mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

3.2 Namietal tiež, že žalovaný v I. rade nepreukázal, že by bol dňa 23.09.2015 oprávnený navrhnúť vykonanie dražby v zmysle ustanovení §7 ZoDD - nepreukázal právny dôvod, na základe ktorého navrhoval vykonanie dražby. V čase podania návrhu na vykonanie dražby a ani v priebehu súdneho konania žalovaný I. nepreukázal pravosť pohľadávky a pravdivosť, určitosť a jasnosť vyhlásenia o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú dražbu navrhoval. Vyčíslenie pohľadávky žalovaným II. je rozpore s jej vyčísleniami žalovaným I., pričom ide o niekoľkotisícový rozdiel, ktorý žalovaní do dnešného dňa nevysvetlili. Písomné vyhlásenie žalovaného v I. rade v návrhu na vykonanie dražby je nepreskúmateľné aj z dôvodu, že z neho nie je možné určiť ani to, akého obdobia by sa mali týkať vyčíslené bežné úroky, úroky z omeškania a z čoho pozostávajú poplatky.

3.3 Žalobca tiež namietal znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý vôbec nespĺňal účel kontrolného posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, tak ako mal zákonodarca na mysli, keď v ZoDD upravil možnosť vlastníkovi namietat vyhotovenie znaleckého posudku. V znaleckých posudkoch vypracovaných na základe objednávky dražobníka sa nenachádza porovnanie s ponukami

porovnateľných rodinných domov realitných kancelárií na území Nových Zámkov, ktoré je potrebné pre zrealizáciu výpočtu všeobecnej hodnoty predmetu a jej primeranosti. Znalecký posudok č. 9/2008 je síce v súčasnej dobe nepoužiteľný pre účely dražby, bol však vypracovaný na účely zriadenia záložného práva v prospech žalovaného I., ktorý v roku 2008 uznal, že všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená bola v sume 3.000.000,-Sk, teda cca 100.000,-€, pričom od roku 2008 do roku 2016 sa cena nehnuteľností zvýšila, čo potvrdzujú aj údaje o cene nehnuteľností na bývanie. Zdôraznil, že žalovaný II. nezaistil ohodnotenie predmetu dražby zákonným spôsobom, čím spôsobil porušenie ustanovenia § 12 ods.1 ZoDD v takej intenzite, ktoré samo o sebe je dôvodom pre určenie neplatnosti predmetnej dražby. Nesprávne určenie hodnoty predmetu dražby malo za následok jeho nízku vyvolávaciu cenu, čo v konečnom dôsledku ovplyvnilo výťažok z predaja predmetu dražby, čím bol žalobca ukrátený na svojich právach.

3.4 Žalobca trval na tom, že záložná zmluva zo dňa 04.09.2008 je neplatná a nachádzajú sa v nej neprijateľné podmienky v zmysle § 53 OZ, pričom ich početnosť spôsobuje neplatnosť celej zmluvy. Neprijateľnou podmienkou záložnej zmluvy je ustanovenie Čl. I. bod 2., Čl. IV. bod 6, Čl. V. bod 3, Čl. VII. bod 2., v ktorom je uvedené, čo sa zabezpečuje záložným právom. Záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, čoho dôsledkom je neplatnosť dražby. Žalobca tiež namietal nedostatky návrhu na vykonanie dražby zo dňa 23.09.2015, ktoré podrobne popísal v podaní zo dňa 17.07.2017. V bode 2.2. návrhu na vykonanie dražby je uvedené, že vlastníci sú záložcami, čo nebola je pravda. V postavení záložcu bol iba žalobca.

3.5 Poukázal tiež na neplatnosť Zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 23.09.2015. Vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 23.09.2015 je v rozpore s §7 ods.2 ZoDD, keďže žalovaný I. nepreukázal, že by v danom čase voči nemu disponoval preukázateľnou a vymáhateľnou pohľadávkou, je nejasné, neurčité a tým pádom aj nepreskúmateľné. Pokiaľ ide o dôvod konania dražby, je ho podľa ustálenej judikatúry potrebné ustáliť v dvoch bodoch, jednak pokiaľ ide o hlavný zabezpečený záväzok a jednak pokiaľ ide o samotný dôvod spočívajúci na strane dlžníka (záložcu), ktorý viedol k vyvolaniu dražby a k aktivovaniu uhradzovacej funkcie záložného práva. Takýto dôvod v predloženej zmluve absentuje.

3.6 V neposlednom rade namietal aj posúdenie súdu prvej inštancie, ktorý uznal, že vyhlásenie žalovaného v I. rade bolo nepravdivé, teda ním vytvorený exekučný titul bol nevykonateľný, a napriek tomu odobril správnosť a zákonnosť dobrovoľnej dražby vykonanej na jeho základe. Súd prvej inštancie pritom potvrdil, že úverová zmluva zo dňa 17.09.2008 neexistuje, že záložná zmluva zo dňa 04.09.2008, nezabezpečuje pohľadávku zo dňa 17.08.2009, a že vyhlásenie žalovaného I. o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky sú nesprávne a nepravdivé. Záverom navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a určil, že dobrovoľná dražba je neplatná a priznal mu nárok na náhradu trov konania.

4.1 Žalovaný v I. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že sa plne stotožňuje s rozsudkom súdu prvej inštancie. K námietke, že žalovaný v I. rade nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby uviedol, že žalobca námietku opiera najmä o nesúlad v dátume na jednotlivých listinách. Žalovaný v I. rade niekoľkokrát počas konania uviedol, že tento nesúlad je odrazom len jednoduchšej chyby v písaní, čo nemôže byť základom na vyhlásenie neplatnosti dražby. Skutočnosť, že na listinách je chybný dátum 17.09.2008, pričom mal byť uvedený správny dátum 4.9.2008, žiadnym spôsobom nezasahuje do práv žalobcu. K námietke nezaistenia ohodnotenia predmetu dražby uviedol, že sa s ňou nestotožňuje a opätovne poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR 8Cdo/97/2019, ktorého závery stanovujú, že nie je daná právomoc súdu rozhodovať o hodnote nehnuteľnosti pri dobrovoľnej dražbe, teda neobstojí ani argument žalobcu, že súd nevykonával dokazovanie ohodnotením nehnuteľnosti.

4.2 K ostatným námietkam žalobcu týkajúcim sa neplatnosti záložnej zmluvy, zmluvy o vykonaní dražby a ďalším námietkam uviedol, že poukazuje na svoje vyjadrenia počas celého konania. Žalovaný v I. rade považuje záložnú zmluvu ako aj ostatné listiny za platné a uzatvorené v súlade s právnymi predpismi. Žalobca špecifikoval niektoré ustanovenia predmetných zmlúv, ktorých neplatnosť v žiadnom prípade nespôsobila neplatnosť celej záložnej zmluvy či zmluvy o vykonaní dražby. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

5.1 K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v II. rade. Zastal názor, že podané odvolanie nespĺňa podmienky na zmenu napadnutého rozsudku. Žalobca vo svojom odvolaní nijakým spôsobom nepreukázal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a tak rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci. Dražobník si v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách splnil svoju povinnosť viesť riadnu spisovú evidenciu a zabezpečil tak účelné a bezpečné uloženie všetkých písomností súvisiacich s dražbou, teda k žiadnej manipulácii

so spisom nedošlo. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Bratislava vo veci sp. zn.: 14C/51/2016, podľa ktorého nie je dané oprávnenie súdu prvej inštancie rozhodovať o určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností pri dobrovoľných dražbách. Čo sa týka určenia ceny draženej nehnuteľnosti, táto nemôže mať vplyv na platnosť dražby, pretože podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 233/2010, určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.

5.2 K námietke žalobcu ohľadne platnosti záložnej zmluvy uviedol, že žalobca ani v tomto prípade neunesol dôkazné bremeno a nijakým spôsobom nepreukázal svoje tvrdenia týkajúce sa platnosti záložnej a úverovej zmluvy. Platnosť záložnej zmluvy predstavuje základný element dobrovoľnej dražby a táto nebola spochybnená. Považoval za nesporné, že navrhovateľ dražby, t. j. žalovaný v I. rade bol záložným veriteľom a z tohto dôvodu mal oprávnenie spornú dražbu navrhnúť. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že existovala pohľadávka záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi, pre ktorú bol záložný veriteľ oprávnený navrhnúť vykonanie spornej dražby. Tak ako konajúci súd vo svojom rozsudku konštatuje, nesprávne uvedená výška dlhu záložného veriteľa nespôsobuje neplatnosť dražby, to znamená, že samotná skutočnosť, že vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 23.09.2015 nie je správne, nespôsobuje to automaticky neplatnosť dobrovoľnej dražby. Záverom žalovaný v II. rade konštatoval, že celý proces dobrovoľnej dražby prebehol transparentne čoho dôkazom je aj výsledok kontroly zo strany MS SR, kde dražobníkovi nebola uložená žiadna sankcia za prípadné porušenie zákona. Žalovaný v II. rade trval na tom, že žalobcom označené odvolacie dôvody neboli naplnené a odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

6.1. K vyjadreniu žalovaného v II. rade žalobca uviedol, že na svojom odvolaní trvá v celom jeho rozsahu. Poukázal na to, že žalovaný v II. rade vo vyjadrení uvádza, že nemá žiadnu právomoc určitým spôsobom znalcov ovplyvňovať, v konaní však bolo preukázané, že to bol on, kto poskytol O. L. predchádzajúci znalecký posudok. Poukázal na skutočnosť, že v porovnaní s exekučným konaním, kde je dohľad súdu, v rámci dobrovoľnej dražby takáto kontrola neexistuje a podľa názoru žalovaného v II. rade je úplne v poriadku, ak je vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky absolútne neplatné. Uviedol, že takýmto konaním dochádza k obchádzaniu inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, ako aj k popieraniu ochrany práv dlžníka.

6.2 K vyjadreniu žalovaného v I. rade žalobca uviedol, že žalovaný v I. rade uznáva, že záložná zmluva ako aj zmluva o vykonaní dražby majú nedostatky, podľa neho však tieto nespôsobujú neplatnosť dražby. Keďže zákon o dobrovoľných dražbách výslovne neurčuje, ktoré jeho ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie zakladá právo podať žalobu o neplatnosť dražby, je potrebné vychádzať z extenzívneho výkladu, že porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia môže byť dôvodom neplatnosti dražby. Poprel tvrdenie žalovaného v I. rade že v konaní o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby musí preukázať porušenie ZoDD a tiež preukázať zásah do jeho práv, pretože preukázal viaceré porušenia ZoDD, aj súd prvej inštancie viaceré pochybenia zistil a napriek tomu rozhodol tak, že dražbu za neplatnú nevyhlásil.

7. Žalovaní v III. a IV. rade sa k odvolaniu žalobcu nevyjadрили.

8. Odvolací súd po prejednaní veci na nariadenom pojednávaní rozsudkom zo dňa 11.05.2023 č.k. 7Co/46/2022- 1041 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že určuje, že dobrovoľná dražba osvedčená Notárskou zápisnicou N 88/2016, Nz 8584/2016, NCRIs 8850/2016 zo dňa 10.03.2016 vyhotovenou notárom JUDr. Ottom Szabó, ktorá sa konala dňa 10.03.2016 o 15,30 hod na notárskom úrade JUDr. Otta Szabó, so sídlom v Galante, Mierové námestie číslo 4, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Nové Zámky, katastrálne územie C. D. a sú vedené Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor ako parcely registra C - parcela číslo 2405 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 286 m², parcela číslo 2406 záhrady vo výmere 295 m² a stavba rodinný dom H. N. XXXX C. E. N. XXXX, je neplatná. Žalobcovi priznal voči žalovaným v I., II., III. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobcovi voči žalovanej v IV. rade nepriznal nárok na náhradu trov konania.

9. Proti tomuto rozsudku podali dovolanie žalovaní v I. a II. rade. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 29. mája 2025 sp. zn. 2Cdo/122/2023- 1257 rozsudok Krajského súdu v Nitre z 11. mája 2023 sp. zn. 7Co/46/2022 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia vytkol (bod 51. odôvodnenia) odvolaciemu súdu, že sa opomenul zaoberať otázkou, či v okolnostiach danej veci išlo o také porušenie zákona, ktorým bol zároveň žalobca aj reálne dotknutý na svojich právach a teda, či je naplnený aj druhý predpoklad úspešnosti žaloby o určení neplatnosti dražby. Ak napriek tomu súd dospel k záveru o neplatnosti dražby, jeho rozhodnutie treba považovať za predčasné a nedostatočne odôvodnené.

10. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) po vrátení veci Najvyšším súdom Slovenskej republiky viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) prejednal vec na nariadenom odvolacom pojednávaní (§ 385 CSP) a po doplnení dokazovania dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 388 CSP zmeniť, preto určil, že dobrovoľná dražba osvedčená Notárskou zápisnicou N 88/2016, Nz 8584/2016, NCRIs 8850/2016 zo dňa 10.03.2016 vyhotovenou notárom JUDr. Ottom Szabó, ktorá sa konala dňa 10.03.2016 o 15,30 hod na notárskom úrade JUDr. Otta Szabó, so sídlom v Galante, Mierové námestie číslo 4, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Nové Zámky, katastrálne územie C. D. a sú vedené Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor ako parcely registra C - parcela číslo 2405 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 286 m², parcela číslo 2406 záhrady vo výmere 295 m² a stavba rodinný dom H. N. XXXX C. E. N. XXXX, je neplatná. Žalobcovi priznal voči žalovaným v I., II., III. rade nárok na náhradu trov konania (prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho) v plnom rozsahu. Žalobcovi voči žalovanej v IV. rade nepriznal nárok na náhradu trov konania.

11. Odvolací súd sa v zmysle pokynov nadriadeného súdu zaoberal predovšetkým otázkou, či v danej veci išlo o také porušenie zákona, ktorým bol zároveň žalobca aj reálne dotknutý na svojich právach a teda, či je naplnený aj druhý predpoklad úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby.

12. Žalobca vo svojom vyjadrení k rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR uviedol, že početnosť pochybení na strane navrhovateľa dražby, ako aj dražobníka znásobuje zásah do jeho práv, kedy bol nezákonným spôsobom pripravený o svoje vlastníctvo, obydlie a domov. Bolo preukázané, že vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky navrhovateľa dražby bolo nesprávne a teda v rozpore so zákonom. Vykonaním nezákonnej dražby na pohľadávku, ktorú nevedel jej navrhovateľ preukázať a vyčíslieť, bol žalobca nesporne dotknutý na svojich právach, keďže touto dražbou bolo nenávratne zasiahnuté do jeho majetkových pomerov. Prišiel o nehnuteľnosti, ktoré banka akceptovala ako záloh v dvojnásobnej hodnote ako bola dosiahnutá v dražbe a napriek tomu, že zaplatil už značnú časť istiny, banka voči nemu stále eviduje pohľadávku v sume viac ako 27.400 eur, čo je viac ako polovica poskytnutého úveru. Zdôraznil, že v konaní namietal nesprávnosť vyhlásenia aj v časti splatnosti pohľadávky. Vo vyhlásení zo dňa 23.09.2015 je uvedené, že splatnosť nastala dňa 07.11.2012 (tvrdenie žalovaného v I. rade aj v konaní OSNZ sp.zn. 17C/706/2015), avšak podľa Oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.11.2014 (položka 144/3-2015 v dražobnom spise), ktoré zasielal žalovaný v 1/ rade majiteľom dražených nehnuteľností, je uvedené, že úver bol z dôvodu nesplácania vyhlásený za predčasne splatný dňa 07.11.2014. Vyhlásenie o splatnosti úveru je jednou z obligatórnych náležitostí začatia dražby, keďže dražbu je možné viesť iba na splatnú pohľadávku. Podľa úverovej zmluvy bola konečná splatnosť úveru 03.09.2028. Keďže ide o spotrebiteľský úver, pri ktorom bolo dohodnuté plnenie v splátkach vzťahujú sa naň ustanovenie §53 ods. 9 a § 565 Občianskeho zákonníka. Podľa žalobcu v konaní nebolo žalovaným v I. rade preukázané, že došlo k splatnosti pohľadávky zákonným spôsobom. Z listín predložených žalovaným v I. rade v konaní sp.zn. 17C/706/2015 vyplýva, že sa pravidelne dostával do omeškania so splátkami už od roku 2011 a vo výzve zo dňa 10.01.2012 banka uviedla, že mešká so splácaním úveru viac ako 3 splátky, a keď dlh neuhradí do 25.01.2012, vyhlási úver za predčasne splatný. Preukázanie zákonného spôsobu zosplátnenia úveru navrhovateľom dražby je dôležité vo vzťahu možnosti výkonu dražby iba na splatnú pohľadávku alebo vo vzťahu k premlčaniu pohľadávky. Tvrdenia žalovaného v I. rade o splatnosti pohľadávky sú protichodné, pričom potvrdzujú, že jeho písomné vyhlásenie nebolo ani v tejto časti správne. Uviedol, že na základe vyššie uvedených skutočností bola predmetná dražba vykonaná v rozpore so zákonom, pričom porušením povinnosti navrhovateľa dražby, ako aj dražobníkom bolo nenávratne zasiahnuté do základných ústavou chránených práv vo vzťahu k vlastníctvu obydlia žalobcu, ale aj dodržania zákonnosti, preto je neplatná.

13. Odvolací súd doplnil dokazovanie najmä listinou - Výzva na zaplatenie na čl. 1281 a oboznámením listín z pripojeného spisu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 17C/706/2015 a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne nesprávny a je potrebné ho zmeniť a žalobe vyhovieť.

14. Podľa § 21 ods.2 prvá veta ZDD, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

15. Dovolačný súd poukázal vo svojom rozhodnutí na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/66/2019 z 22.08.2020 (R 9/2021), v ktorom je uvedené: „K úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby ale nepostačuje len zistenie, že došlo k porušeniu ustanovení zákona. Predpokladom úspechu takejto žaloby je, že musí ísť o také jeho porušenie, ktorým je zároveň žalujúca osoba aj reálne dotknutá na svojich právach. Medzi porušením niektorého ustanovenia zákona a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby musí existovať príčinná súvislosť. To znamená, že pre úspešnosť žaloby o určenie

neplatnosti dražby v zmysle citovaného zákonného ustanovenia musia byť kumulatívne splnené dva predpoklady, a to, že boli porušené ustanovenia tohto zákona, a že žalujúca osoba bola práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutá na svojich právach. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v spore o neplatnosť dražby zaťažuje žalobcu.

Pre ďalšie konanie dovolací súd poznamenáva, že z hľadiska skúmania, či v dôsledku v tomto konkrétnom prípade zisteného porušenia zákona bola reálne dotknutá osoba na svojich právach, je rozdiel, či sa žaloby o neplatnosť dražby domáha pôvodný vlastník nehnuteľností (ako tomu je v danej veci) alebo neúspešný záujemca.“

16. Ako už bolo uvedené vyššie, žalobca tvrdil, že vykonaním neplatnej dražby na jeho nehnuteľnosti bol nesporne dotknutý na svojich právach, keďže touto dražbou bolo zasiahnuté do jeho majetkových pomerov. Prišiel o nehnuteľnosti, ktoré banka akceptovala ako záloh, a to v dvojnásobnej hodnote ako bola dosiahnutá v dražbe a napriek tomu, že zaplatil už značnú časť istiny, banka voči nemu stále eviduje pohľadávku v sume viac ako 27.400 eur, čo je viac ako polovica poskytnutého úveru.

17. Odvolací súd uvádza, že už v predchádzajúcom rozhodnutí konštatoval porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách: „Vzhľadom k tomu, že splnenie podmienky pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky je pre realizáciu dobrovoľnej dražby esenciálneho charakteru a nestačí iba formálne urobiť takéto vyhlásenie, ale v prípade pochybností a námietok zo strany dotknutej osoby je potrebné, aby záložný veriteľ aj vedel preukázať skutočnosti týkajúce sa pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky. V danom prípade žalovaný v I/ rade sa vôbec nevysporiadal s námietkami žalobcu v tomto smere, teda neuniesol dôkazné bremeno o správnosti písomného vyhlásenia navrhovateľa dražby v časti vyčíslenia pohľadávky, čo s poukazom na § 21 ods. 2 je dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby.“

Z rozhodnutia najvyššieho súdu (v bode 48 odôvodnenia) tiež vyplýva, že je opodstatnený záver súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, že vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky z 23.09.2015 je nesprávne, keďže vychádzalo z nesprávnej výšky a nesplatenou časťou úveru mala byť iba suma 33 812,11 eur.

18. Podľa názoru odvolacieho súdu, realizácia dražby nehnuteľností pôvodne vo vlastníctve žalobcu nesporne zasiahla do jeho majetkových práv lebo došlo k strate jeho vlastníckeho práva. Vykonanie dražby významne zmenilo právne postavenie žalobcu k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, keďže pred dražbou bol jej vlastníkom a následne došlo k prevodu vlastníckeho práva na vydražiteľa. Pôvodný vlastník už nemohol s nehnuteľnosťou nakladať v rozsahu svojich vlastníckych práv. Podľa vyjadrenia žalobcu dokonca v predmetnej nehnuteľnosti vykonával svoju pracovnú činnosť. Odvolací súd považoval za dôvodné aj tvrdenie žalobcu, že správne vyčíslená výška pohľadávky by mala tiež vplyv na jeho možnosti uhradiť dlh veriteľa, pretože suma 33.812,11 eur predstavuje polovicu zo sumy uvedenej v písomnom vyhlásení veriteľa (65.668,36 eur). Podľa názoru odvolacieho súdu je medzi porušením ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby príčinná súvislosť, pretože vykonaním „nedobrovoľnej“ dražby bez toho, aby boli riadne dodržané ustanovenia zákona, konkrétne správnosť Vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky z 23.09.2015, došlo k dražbe nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, ktorý bol takto zbavený svojho vlastníckeho práva. Túto skutočnosť vie napraviť iba rozhodnutie súdu o neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktoré v konečnom dôsledku prinavrátia vlastnícke práva žalobcovi. Preto odvolací súd skonštatoval, že žalobca bol nesporne dotknutý na svojich majetkových právach výslovným porušením ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z..

19. Žalobca v konaní namietal nesprávnosť vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky z 23.09.2015 aj v časti splatnosti pohľadávky. Žalovaný v I. rade namietal, že vyhlásenie predčasnej splatnosti nebolo počas celého konania spochybnené žalobcom, a teda ho nemožno považovať za sporné. Vzhľadom na viazanosť odvolacieho súdu rozhodnutím súdu vyššej inštancie, považoval opätovné predloženie listín súvisiacich s vyhlásením predčasnej splatnosti v tejto fáze konania za nadbytočné.

20. Odvolací súd sa s týmto názorom žalovaného v I. rade nestotožnil, pretože z obsahu spisu vyplýva, že súd prvej inštancie sa nezaoberal tým, či došlo k zosplateniu úveru v súlade so zákonom (§ 53 ods. 9 a § 565 Občianskeho zákonníka), a to napriek tomu, že žalobca namietal spornosť splatnosti pohľadávky už vo vyjadrení zo dňa 17.09.2021 (čl. 846).

21. V tomto smere odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023, v ktorom sa uvádza: „Rozhodovacia prax sa pritom ustálila na tom, že v sporoch o učenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je jednou z kľúčových otázok skutková otázka týkajúca sa výšky pohľadávky a jej pomerovanie k hodnote draženej nehnuteľnosti. Ústavný súd SR už dávnejšie dospel k záveru, že zistenie skutkových okolností k pomeru splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti je dôležité (PL. ÚS 23/2014). K následkom nesprávnej výšky pohľadávky sa vyjadril aj najvyšší súd so záverom, že

„... ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. uplatní pohľadávku, ktorej základ bude spočívať v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. (o dobrovoľných dražbách) zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 cit. zákona, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka (resp. záložcu), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu...“ (uznesenie najvyššieho súdu č. k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022, nález Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023).

20.1. Súdny dvor EÚ opakovane judikoval, že vykonanie ex offa kontroly relevantných zmluvných podmienok nie je o možnosti, ale o povinnosti: „Úloha, ktorú v konkrétnej oblasti vnútroštátnemu súdu udeľuje právo Spoločenstva, preto nie je vymedzená len možnosťou vysloviť sa k prípadnej nekalej povahe zmluvnej podmienky, ale zahŕňa taktiež povinnosť preskúmať ex offa túto otázku, pokiaľ je súd oboznámený s právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel, vrátane prípadu“ (rozsudok C-243/08, ECLI:EU:C:2009:350, bod 32). Súd má pritom tento cieľ naplniť s takou mierou procesnej ingerencie, ktorá je typická pre ochranu verejného poriadku (porov. uznesenie C-76/10, ECLI:EU:C:2010:685, bod 50), a to bez ohľadu na zastupovanie spotrebiteľa advokátom (porov. rozsudok C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357, bod 47).

20.2. Dovolací súd opätovne na tomto mieste zdôrazňuje, že ochrana spotrebiteľa sa prejavuje aj v tom, že všeobecné súdy sú povinné ex offa skúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok, za predpokladu, že tieto spadajú do predmetu konania, t. j. ak tieto súvisia s predmetom sporu, ako ho vymedzili procesné strany. Uvedené potom v posudzovanom prípade opodstatňovalo záver o povinnosti súdov oboch inštancií vyrovnať sa nielen so zmluvnými podmienkami obsiahnutými v zmluve o zriadení záložného práva, ale vzhľadom na akcesorický charakter záložného práva bolo nepochybne potrebné ex offa preskúmať aj samotnú zmluvu o úvere. Povinnosťou súdov oboch inštancií preto bolo z tohto hľadiska preskúmať aj obsah hlavného, zabezpečeného záväzku, pretože to mohlo mať podstatný vplyv na (ne)platnosť záložnej zmluvy, účinky záložného práva, a v konečnom dôsledku aj na (ne)platnosť samotnej dobrovoľnej dražby. Súdy nižších inštancií preto viazala povinnosť zaoberať sa otázkami pravosti a splatnosti pohľadávky (osobitne zamerajúc pozornosť na otázku zosplatnenia úveru), jej výšky (osobitne zamerajúc pozornosť na výšku úrokov, poplatkov či ďalšieho príslušenstva) a charakteru pohľadávky zabezpečenej predmetným záložným právom, ktorá môže byť tvorená plneniami v rozpore s dobrými mravmi, či z neprijateľných zmluvných podmienok. Ak má súd poskytnúť záložcovi ako spotrebiteľovi účinnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, nie je to možné bez toho, aby dôsledne preskúmal základný úverový vzťah zabezpečený záložným právom.“

22. Z uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR (rovnako z rozhodnutia sp.zn. 4Cdo/149/2020 z 23.02.2022) vyplýva, že odvolací súd musí preskúmať, či došlo k riadnemu zosplatneniu úveru zo strany veriteľa (žalovaného v I. rade), keďže k takémuto prieskumu zo strany súdov doteraz nedošlo. Žalobca poukazoval na skutočnosť, že vo vyhlásení veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky zo dňa 23.09.2015 je uvedené, že splatnosť nastala dňa 07.11.2012, avšak podľa Oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.11.2014, ktoré zasielal žalovaný v 1/ rade majiteľom dražených nehnuteľností, je uvedené, že úver bol z dôvodu nesplácania vyhlásený za predčasne splatný dňa 07.11.2014.

23. Uvedené tvrdenie žalobcu je opodstatnené, pretože skutočne z týchto dvoch listín - vyhlásenie veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a z Oznámenia o začatí výkonu záložného práva vyplývajú dva rozdielne dátumy predčasnej splatnosti pohľadávky. Žalovaný v 1/rade sa bránil tvrdením, že v predmetnom súdom spise alebo v dražobnom spise sa nachádzajú listiny preukazujúce riadne zosplatnenie pohľadávky. Odvolací súd však musí konštatovať, že v spise sa nachádza iba listina predložená žalobcom – Výzva na zaplatenie Vášho záväzku po lehote splatnosti zo dňa 10.01.2012. Pokiaľ ide o pripojený spis Okresného súdu Nové Zámky sp.zn. 17C/706/2015, odvolací súd uvádza, že jeho obsahom tiež nie sú žiadne listiny, ktoré by preukazovali riadne zosplatnenie pohľadávky.

24. Je nepochybné, že splnenie podmienky pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky je pre realizáciu dobrovoľnej dražby esenciálneho charakteru. Ustálenie všetkých vymenovaných podmienok dražby je pritom vo sfére záložného veriteľa, ktorý musí uvedené skutočnosti písomne vyhlásiť. Pravosť výška a splatnosť pohľadávky sa odvodzuje od jej právneho základu, t.j. východiskového hlavného záväzkového vzťahu. V spotrebiteľských záväzkoch je typickým príkladom porušenie kogentných noriem, regulujúcich splatnosť záväzku porušenie § 53 ods. 9 OZ, ktorý ustanovuje podmienky a najskorší možný okamih vyhlásenia jednorázovej splatnosti spotrebiteľského záväzku, ktorého predmetom je plnenie.

25. Podľa § 53 ods. 9, ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

26. Podľa § 565, ak ide o plnenie v splátkach, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšie nasledujúcej splátky.

27. Vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky musí obsahovať dátum splatnosti pohľadávky, ktorú splatnosť pohľadávky záložný veriteľ musí vedieť preukázať, keďže dražbu je možné viesť iba na splatnú pohľadávku. V danej veci však žalovaný v I. rade nevedel v konaní preukázať riadne zosplatenie úveru v zmysle ustanovení § 53 ods. 9 a § 565 Občianskeho zákonníka. Z citovaných ustanovení, ako aj z ustálenej judikatúry vyplýva, že uplatnenie práva na zaplatenie celej pohľadávky je v právomoci veriteľa, ktorý toto právo môže, ale nemusí uplatniť. Stratu výhody splátok musí veriteľ dlžníkovi oznámiť, prípadne i uplatniť na súde podaním žaloby. Splatnosť celej pohľadávky tak nenastala priamo zo zákona, ale záleží na veriteľovi, či toto právo uplatní, teda či vyzve dlžníka na zaplatenie celého zvyšku dlhu. Ust. § 565 OZ o strate výhody splátok je modifikované vo vzťahu k plneniu zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach tak, že veriteľ je v prípade nesplnenia niektorej splátky oprávnený požadovať od dlžníka zaplatenie celého zvyšku pohľadávky najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

28. Podmienkou účinnosti výzvy na zaplatenie celej pohľadávky je, že veriteľ v zákonom stanovenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní, upozornil spotrebiteľa na uplatnenie tohto práva. Účinnosť uplatnenia práva podľa § 565 OZ je teda podmienená aj tým, aby veriteľ v uvedenej lehote pred uplatnením tohto práva upozornil spotrebiteľa na to, že toto právo využije. Ak je táto podmienka splnená, môže dôjsť k zosplateniu úveru. Súd má ex offio skúmať v spotrebiteľskej zmluve, či vyššie uvedené podmienky boli splnené, či dodávateľovi vzniklo právo na predčasné zosplatenie úveru a skúmať, či bolo predčasné zosplatenie úveru v zmluve dohodnuté a či bolo dohodnuté aj platne. V prípade spotrebiteľských záväzkov ide o dva rôzne právne úkony veriteľa, a to upozornenie na uplatnenie práva veriteľa podľa § 53 ods. 9 OZ a samotná žiadosť o zaplatenie celého dlhu pre omeškanie so zaplatením splátky. Podmienkou riadneho zosplatenia dlhu je riadne doručenie oboch prejavov vôle veriteľa dlžníkovi.

29. Keďže v prejednávanej veci nebolo žalovaným v I. rade preukázané vyhotovenie a účinné doručenie listiny o zosplatení úveru žalobcovi, nemohlo dôjsť ani k platnému zosplateniu spotrebiteľského úveru.

30. Odvolací súd zdôrazňuje, že podľa úverovej zmluvy zo dňa 17.9.2008 (správne 4.9.2008) bola konečná splatnosť úveru určená na deň 03.09.2028, preto vzhľadom k vyššie uvedenému musí konštatovať, že predmetná pohľadávka stále nie je splatná a tak nie je splnená ďalšia zákonná požiadavka na vykonanie dobrovoľnej dražby, čo s poukazom na § 21 ods. 2 je ďalším dôvodom na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Zároveň bolo v konaní pred odvolacím súdom preukázané, že žalobca bol v dôsledku zisteného porušenia ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. reálne dotknutý na svojich právach v rozsahu, ako to súd uviedol vyššie (bod 18).

31. S poukazom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd podľa § 388 CSP rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že dobrovoľnú dražbu osvedčenú Notárskou zápisnicou N 88/2016, Nz 8584/2016, NCRIs 8850/2016 zo dňa 10.03.2016 určil za neplatnú.

32. O nároku na náhradu trov konania strán sporu (prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho) odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods.1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý mal v konaní plný úspech, priznal voči žalovaným v I., II., III. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O nároku žalobcu na trovy konania voči žalovanej v IV. rade odvolací súd rozhodol s poukazom na § 257 CSP tak, že mu ich nepriznal, pretože vzhľadom na dôvody hodné osobitného zreteľa. Žalobca navrhol vstup žalovanej v IV. rade do konania ako predchádzajúcej (pôvodnej) spoluvlastníčky nehnuteľnosti, a to z dôvodu naplnenia okruhu nerozlučného spoločenstva účastníkov konania vymenovaných v ust. § 21 ods. 4 ZoDD. Súd prvej inštancie pripustil vstup žalovanej v IV. rade do konania dôvodiac, že ide o subjekt, o ktorého právach a povinnostiach sa bude v konaní rozhodovať a ktorého sa rozhodnutie súdu môže dotknúť. Žalovaná v IV. rade pritom počas celého konania navrhovala vyhovieť žalobe žalobcu, pretože považovala dražbu za nezákonnú. Vzhľadom k uvedenému, nebolo dôvodné, aby žalovaná v IV. rade bola zaviazaná na náhradu trov konania žalobcu.

33. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).