

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 9Csp/28/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7724204737
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Šarišský
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2025:7724204737.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce sudcom JUDr. Tomášom Šarišským v právnom spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, XXX XX B., zastúpená: JUDr. Jana Šepelová, advokátka, so sídlom Námestie slobody 13/25, 066 01 Humenné, proti žalovaným: 1/ Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátene názov: VÚB, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava-Ružinov, právne zastúpený Remedium Legal, s.r.o., so sídlom Prievozská 2, Bratislava, IČO: 53 255 739, 2/ HeyPay s.r.o., IČO: 44 842 414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, 3/ C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXX, XXX XX E. F., 4/ D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXX, XXX XX E. F., žalovaní v 3. a 4. rade právne zastúpení advokátom JUDr. Mikulášom Pavlíkom ml., so sídlom Š. Kukuřu 14, 071 01 Michalovce, v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. U r č u j e, že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa 08.08.2024 v učebni č. 114, Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, predmetom ktorej bola dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako: parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom XXX na parcele registra „G.“ H. X, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 573/2024, NZ 24870/2024, NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, so sídlom v Nitre, Boženy Nemcovej 13, j e n e p l a t n á.

II. Žalobkyni p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. až 4. rade vo výške 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou Okresnému súdu Michalovce dňa 11.11.2024 domáhala určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby osvedčenej Notárskou zápisnicou N 573/2024, NZ 24870/2024, NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, predmetom ktorej bola dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako: parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom 274 na parcele registra „C“ číslo 1.

2. Žalobu odôvodnila tým, dňa 15.10.2018 uzavrela so žalovaným v 1. rade Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ reg. č. 001/329703/18-001/000, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vedených Katastrálnym odborom na Okresnom úrade Michalovce, Okres: D., I.: Trhovište, Katastrálne územie: B., zapísaných na LV č. XX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako: parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom XXX na parcele registra „C“ číslo 1, za účelom zabezpečenia zaplatenia pohľadávky a jej príslušenstva vznikutej z úveru poskytnutého v

sume 40.000,- Eur na základe zmluvy o úvere uzavretej medzi veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. a žalobkyňou ako dlžníčkou. Uviedla, že bola výzvou na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom zo dňa 17.03.2023 vyzvaná žalovaným v 1. rade na vrátenie celého zostatku úveru v lehote 15 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, pričom výška pohľadávky bola vyčíslená sumou 36.476,83 Eur, z toho istina bola vo výške 36.079,59 Eur. Následne dňa 20.04.2023 uhradila nedoplatok na hypotéke vo výške 1.000,- Eur a súčasne dňa 06.06.2023 zaslala žalovanému v 1. rade písomnú žiadosť o splácanie dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

3. Žalovaný v 2. rade pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, pričom priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 573/2024, NZ 24870/2024, NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, pričom najvyššie podanie bolo vo výške 46.125,- Eur podané žalovanou v 3. rade a žalovaným v 4. rade, ktorým licitátor udelil príklep. Na základe uvedeného boli žalovaná v 3. rade a žalovaný v 4. rade zapísaní na LV č. XX, k.ú. B., ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností.

4. Poukázala na to, že žalovaný v 2. rade dal vypracovať dva znalecké posudky, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností J. A. K., L. H. XXX, a to za účelom výkonu dobrovoľnej dražby. V znaleckom posudku číslo 110/2023 zo dňa 30.06.2023 je určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 59.500,- Eur. V znaleckom posudku číslo 93/2024 zo dňa 31.05.2024 je určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 45.500,- Eur, čo je o 14.000,- Eur menej ako hodnota uvedená v prvom znaleckom posudku, ktorý bol vypracovaný v roku 2023.

5. Podľa jej tvrdenia v zmysle judikatúry Súdneho dvora EÚ i praxe Ústavného súdu SR pri dobrovoľných dražbách je dôležité skúmať nepomer medzi skutočne splatnou výškou pohľadávky a hodnotou draženej nehnuteľnosti.

6. Namietala taktiež to, že vzhľadom na aktuálnu výšku dlhu, ktorá ku dňu vykonania dražby mohla predstavovať sumu cca 37.000,- eur a spôsob realizácie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností sa žalobkyňi zvolený spôsob javí ako neprimeraný vo vzťahu k hodnote nehnuteľností, ktoré podľa znaleckého posudku sú vo výške 59.500,- Eur, čo nezodpovedá ústavnému princípu primeranosti.

7. Súčasne žalobkyňa odkázala na to, že dražba nehnuteľností musí byť ultima ratio pri uspokojení zabezpečenej pohľadávky, pričom mal byť uprednostnený iný spôsob uspokojenia pohľadávky.

8. Žalovaný v 1. rade prevzal žalobu s prílohami dňa 29.11.2024. Žalovaný v 2. rade prevzal žalobu s prílohami dňa 29.11.2024. Žalovaná v 3. rade prevzala žalobu s prílohami dňa 3.12.2024 a žalovaný v 4. rade prevzal žalobu s prílohami dňa 9.12.2024.

9. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 12.12.2024 žalovaní v 3. a 4. rade uviedli, že dobrovoľná dražba prebehla v súlade so zákonom a podanie žalobkyne sa javí ako účelové a nedôvodné, z ktorého dôvodu žiadali žalobu zamietnuť.

10. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 10.1.2025 žalovaný v 2. rade uviedol, že predpoklady na určenie dražby za neplatnú neboli naplnené. Podľa jeho názoru žalobkyňa v žalobe výslovne neuviedla žiadne konkrétne porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách ku ktorému by sa mohol vyjadriť. Uviedol, že nakoľko konanie dražby a všetky informácie o predmete dražby boli riadne a včas zverejnené vo všetkých médiách vyžadovaných Zákonom o dobrovoľných dražbách, ako aj v ďalších médiách (webová stránka žalovaného, ďalšie realitné stránky) bol skutočný kúpyschopný trhový záujem o predmet dražby v čase jeho ponuky prejavovaný iba účastníkmi dražby a cena vygenerovaná na predmetnej dražbe najlepšie odzrkadľuje skutočnú trhovou cenu predmetu dražby. Na dražbe sa zúčastnili štyria účastníci, ktorí svojim rozhodnutím urobiť alebo neurobiť podanie na dražbe určili trhovou cenu predmetu dražby na mieste a v čase jej ponuky v rámci dražby. Išlo pritom o opakovanú dražbu a všetky zverejnenia podľa Zákona o dobrovoľných dražbách boli vykonané 4 krát a verejnosť mala dostatočný čas sa zoznámiť s predmetom dražby a dozvedieť sa o konaní predmetnej dražby. Zdôraznil, že nie je beztak podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok vypracovaný príslušným znalcom a či nebol inak porušený zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. K splácaniu pohľadávky žalobkyne uviedol,

že žalobkyňa bola už rok pred predmetnou dražbou v omeškaní s viac ako 3 splátkami predmetného úveru (oznámenie o predčasnej splatnosti zo dňa 17.04.2023) a napriek výzvam žalovaného v 1. rade nedošlo k náprave daného stavu žalobkyňou. Ani po uplynutí ďalšieho roka sa jej platobná disciplína nezlepšila a nevyužila ponuku žalovaného v 1. rade na uzatvorenie splátkového kalendára a žalovaný v 1. rade tak bol nútený po viac ako roku (predmetná dražba sa uskutočnila dňa 08.08.2024) vykonať záložné právo zabezpečujúce pohľadávku žalovaného v 1. rade. Záverom podotkol, že pomer hodnoty zálohu vo výške 46.125,-EUR k výške pohľadávky cca 36.000 EUR považuje za plne primeraný, pričom zdôraznil, že ochrana obydlija nemôže predstavovať dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa Zákona o dobrovoľných dražbách.

11. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 15.1.2025 žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobkyňa v podanej žalobe neuviedla žiadne relevantné dôvody a ani jeden zákonný dôvod, ktorý by mal spôsobiť neplatnosť dobrovoľnej dražby. Pre úplnosť dodal, že žalobkyňa bola v omeškaní s úhradami splátok už oveľa skôr ako došlo k dražbe nehnuteľností, a to aj pred obdobím, kedy podľa jej tvrdení jej jediným príjmom bola dávka v nezamestnanosti, pričom o splátkový kalendár žiadala prvýkrát už v roku 2020, kedy však pohľadávka už mala vysoké omeškanie. Vzhľadom na to, že bola v omeškaní s úhradou pohľadávky riadne a včas, žalovaný v prvom rade vyhlásil predčasnú splatnosť úveru prostredníctvom podania zo dňa 17.04.2023. Uviedol, že žalovaný v druhom rade jej riešenie na upustenie dražby a úhradu dlhu v splátkach za daných podmienok poskytol, žalobkyňa však podmienkam nevyhovela, a teda došlo k výkonu záložného práva. Zdôraznil, že ani samotné obydlie nie je prekážkou nevykonania záložného práva. K namietaným znaleckým posudkom uviedol, že podľa znaleckého posudku číslo 110/2023 zo dňa 30.06.2023 a podľa znaleckého posudku číslo 93/2024 zo dňa 31.05.2024 žalobkyňa nesprístupnila znalcomi predmet dražby na vykonanie jeho ohodnotenia, a teda znalcomi neposkytovala súčinnosť, čím porušila svoju povinnosť uloženú v ust. § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002. Žalovaný v prvom rade preto považoval za v rozpore s dobrými mravmi, ak žalobkyňa po tom, čo sama znemožnila sprístupnenie nehnuteľnosti znalcomi napadla ohodnotenie tejto nehnuteľnosti, ktoré práve v dôsledku porušenia jeho zákonných povinností muselo byť vykonané podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002. Súčasne mohla voči danému znaleckému posudku vzniesť námietky.

12. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 12.2.2025 žalobkyňa zopakovala tvrdenia uvádzané v žalobe a súčasne na záver žiadala, aby súd preskúmal, či došlo k platnému zosplateniu úveru.

13. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 15.1.2025 žalovaný v 1. rade uviedol, že pred vyhlásením mimoriadnej splatnosti bola poslednou úhradou žalobkyne suma vo výške 1,20 Eur zo dňa 21.11.2022. Uviedol, že zaslal žalobkyňi pokus o zmier zo dňa 28.03.2023, ktorým jej oznámil výšku pohľadávky po lehote splatnosti - 1.209,77 Eur a zároveň ju upozornil na právo žiadať jednorazové splatenie celého zostatku úveru vrátane príslušenstva. Žalovaný v prvom rade k pokusu o zmier predložil aj dôkazy o doručení, podľa ktorých bol pokus o zmier žalobkyňi riadne doručený dňa 31.03.2023 a pokus o zmier zo dňa 28.03.2023 predstavoval výzvu podľa § 53 ods. 9 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Nakoľko žalobkyňa pohľadávku po lehote splatnosti neuhradila, žalovaný v prvom rade využil svoje právo pohľadávku zosplatiť, a to podaním zo dňa 17.04.2023, ktoré žalobkyňi doručil dňa 21.04.2023. Výzva na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom zo dňa 17.04.2023 predstavovala výzvu podľa § 565 OZ. Záverom poznamenal, že zo strany veriteľa nedošlo pri uplatnení práva podľa ust. § 565 OZ k porušeniu žiadnej zákonnej povinnosti.

14. Súd na prejednanie veci nariadil termín pojednávania na deň 21.5.2025.

15. Súd vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

16. Žalovaný v 1. rade a žalobkyňa uzavreli dňa 15.10.2018 Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ č. 001/329703/18-001/000. V zmysle predmetnej zmluvy žalovaný v 1. rade ako banka poskytla žalobkyňi spotrebiteľský úver na bývanie (na nadobudnutie nehnuteľnosti) vo výške 40.000 EUR s fixnou úrokovou sadzbou 1,29 % fixovanou na 5 rokov, s konečnou splatnosťou úveru do 30 rokov odo dňa splatnosti prvej anuitnej splátky. Žalobkyňa mala splácať úver v rámci 360 splátok s výškou jednotlivej splátky 134,05 EUR. RPMN bola dohodnutá vo výške 1,35 %. Výška celkových nákladov bola 8.524 EUR. Predmetom kúpy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX, ktoré boli aj predmetom zabezpečenia.

17. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 15.10.2018 uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade, ako „Záložným veriteľom“ a K. M. a D. N. M., ako „Záložcami“ je zrejmé, že na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B. bolo zriadené záložné právo v prospech Záložného veriteľa.

18. Oznamením zo dňa 12.12.2023 žalovaný v 2. rade oznámil žalobkyni výšku dlžnej pohľadávky a vyzval ju na úhradu s tým, že ak dlžná čiastka nebude uhradená formou jednorazovej úhrady alebo formou splátkového kalendára, bude pokračovať v procese dobrovoľnej dražby.

19. Z potvrdenia o realizovaní transakcií zo dňa 9.11.2024, 20.5.2024, 21.9.2024 je zrejmé, že žalobkyňa poukazovala na účet žalovaného v 2. rade sumu vo výške 135 EUR.

20. Oznamením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 24.6.2024 dražobník (žalovaný v 2. rade) na návrh navrhovateľa opakovanej dražby (žalovaný v 1. rade) oznámil, že dňa 8.8.2024 o 13:45 hod., s miestom konania: v učebni č. 114, Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice sa vykonaná opakovaná dražba nehnuteľností zapísaných na LV č. XX okres Michalovce, obec Trhovište, kat. úz. B.. Najnižšie podanie bolo stanovené sumou 34.125 EUR.

21. Z Notárskej zápisnice N 573/2024, NZ 24870/2024, NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, so sídlom v Nitre, Boženy Nemcovej 13, je zrejmé, že na požiadanie dražobníka (žalovaného v 2. rade) bola osvedčená opakovaná dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako: parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom XXX O. A. P. „G.“ H. X, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade, pričom išlo o opakované 4. kolo dražby. Zo zápisnice je zrejmé, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené znalcom na ohodnotenie. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku č. 93/2024 vypracovaného znalcom Ing. Pavlom Jurkom vo výške 45.500 EUR, pričom najnižšie podanie bolo stanovené sumou 34.125 EUR. Vydražiteľom nehnuteľností sa stali žalovaní v 3. a 4. rade za vydraženú sumu 46.125 EUR.

22. Z výpisu LV č. XX zo dňa 6.11.2024 okres Michalovce, obec Trhovište, kat. úz. B. je zrejmé, že vlastníkom nehnuteľností parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom XXX na parcele registra „C“ číslo 1 sú žalovaní v 3. a 4. rade v spoluvlastníkom podiele 1/1.

23. Zo znaleckého posudku č. 110/2023 súdneho znalca Ing. Pavla Jurka je zrejmé, že všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XX okres D., obec Trhovište, kat. úz. B. bola stanovená sumou 59.500 EUR. Z obsahu znaleckého posudku je zrejmé, že žalobkyňa neumožnila znalcom vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti.

24. Zo znaleckého posudku č. 93/2024 súdneho znalca Ing. Pavla Jurka je zrejmé, že všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XX okres D., obec Trhovište, kat. úz. B. bola stanovená sumou 45.500 EUR. Z obsahu znaleckého posudku je zrejmé, že žalobkyňa neumožnila znalcom vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti.

25. Pokusom o zmier zo dňa 28.3.2023 žalovaní v 1. rade vyzval žalobkyňu na úhradu sumy vo výške 1.209,77 EUR v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy a upozornil ju na možnosť zosplatnenia celého úveru v prípade neuhradenia dlžnej sumy.

26. Žalovaný v 1. rade listom zo dňa 17.4.2023 oznámil žalobkyni vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru a vyzval ju na úhradu sumy vo výške 36.476,83 EUR.

27. Žalovaný v 1. rade výzvami zo dňa 30.3.2019, 29.4.2019, 30.5.2019, 30.6.2019, 29.7.2019, 28.8.2019, 29.9.2019, 18.11.2019, 29.6.2020, 18.6.2020, 29.7.2020, 29.8.2020, 29.9.2020, 28.10.2020, 29.11.2020, 30.12.2020, 27.1.2021, 1.3.2021, 31.3.2021, 28.4.2021, 17.6.2021, 19.7.2021, 18.8.2021,

16.9.2021, 18.10.2021, 18.11.2021, 19.12.2021, 18.1.2022, 29.1.2022, 1.3.2022, 30.3.2022, 27.4.2022, 30.5.2022, 29.6.2022, 18.8.2022, 18.9.2022 vyzýval žalobkyňu na úhradu dlžných súm

28. Z potvrdenia o realizovaní transakcie zo dňa 20.4.2023 je zrejmé, že žalobkyňa poukázala na účet žalovaného v 1. rade sumu vo výške 1.000 EUR.

29. Listom zo dňa 6.6.2023 žalobkyňa žiadala žalovaného v 1. rade o splácanie dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

30. Emailom zo dňa 25.3.2023 žalovaný v 2. rade oznámil žalobkyni, že nespĺnila podmienku na plnenie formou splátkového kalendára, nakoľko neuhradila prvú splátku vo výške 3.555,40 EUR.

31. Na pojednávaní konanom na tunajšom súde dňa 21.5.2025 žalobkyňa uviedla, že trvá na podanej žalobe s tým, že dobrovoľná dražba vzhľadom na výšku dlhu a hodnotu nehnuteľnosti, ktorá bola hodnotená znaleckým posudkom bola neprimeraná. Poukázala nato, že aj po predložení písomných dokladov zo strany žalovaných, títo nepreukázali, že došlo k platnému zosplatneniu úveru, nakoľko nepreukázali pre ktorú splátku došlo k zosplatneniu úveru a či bola žalobkyňa upozornená na to, kvôli ktorej splátke došlo k zosplatneniu. Z uvedeného dôvodu žiadala žalobe vyhovieť a priznať náhradu trov konania. Následne uviedla, že podľa jej názoru k neplatnému zosplatneniu pohľadávky a tak k porušeniu § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko výška draženej nehnuteľnosti prevýšila sumu 2000,- Eur.

Žalovaný v 1. rade žiadal žalobu zamietnuť, nakoľko žalobkyňa uviedla argumenty, ktoré nenapĺňajú ani jeden zo zákonných dôvodov na určenie neplatnosti dražby. Súčasne uviedol, že nesúhlasí s názorom, že došlo k neplatnému zosplatneniu pohľadávky a má zato, že toto zosplatnenie bolo v súlade so zákonom a neboli porušené žiadne zákonné povinnosti. Zdôraznil, že nesúhlasí s názorom, že by malo dôjsť k neplatnému zosplatneniu len z toho dôvodu, že listina neuvádza konkretizáciu splátky pre ktorú k zosplatneniu došlo nakoľko uvedené nemá oporu v žiadnom právnom predpise. Poukázal na rozhodnutie NS SR, sp.zn. 1Cdo 123/2022.

Žalovaný v 2. rade žiadal taktiež žalobu zamietnuť, nakoľko podľa jeho názoru nebol porušený zákon o dobrovoľných dražbách a ani žiadny iný zákon ani teda Občiansky zákonník. Poukázal na to, že by išlo o flagrantly nespravodlivosť, keby sa právne úkony vykonávané do roku 2024 v súlade s textom zákona Občianskeho zákonníka, ktorý ani po novele neustanovil povinnosť uvádzať splátky, mali považovať za nesúladne so zákonom. Uviedol, že nevidí žiadny praktický význam v uvádzaní konkrétnej splátky, či už v zosplatnení, alebo v predošlých výzvach pre samotného dlžníka, pre spotrebiteľa. Zdôraznil, že nevie aké skutočné reálne praktické dôvody, pre ktoré by potreboval spotrebiteľ mať práve túto konkrétnu informáciu, keď spravidla je v omeškani s viac ako jednou splátkou. Poukázal na to, že v danom prípade žalobkyňa musela byť v omeškani aspoň s 10 splátkami, čo zodpovedá výške omeškanej sumy, takže nevidel žiadny dôvod na uvedenie konkrétnej splátky, pre ktorú je úver zosplatňovaný. K tvrdeniu žalobkyne, že došlo k porušeniu § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách uviedol, že daná suma hovorí o sume pri začatí výkonu záložného práva, a preto navrhol, aby žalobkyňa preukázala danú sumu.

Žalovaní v 3. a 4. rade žiadali taktiež žalobu zamietnuť.

32. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov:

33. Podľa § 151a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase vzniku právneho vzťahu, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

34. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

35. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení účinnom v čase vzniku právneho vzťahu, 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.

36. Podľa § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

37. Podľa § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

38. Podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom 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 vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

39. Podľa § 17 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

40. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, 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. 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 vlastníkom 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).

41. Podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2.

42. Podľa § 21 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

43. Podľa § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

44. Podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, 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).

45. Podľa ust. § 497 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení účinnom v čase vzniku právneho vzťahu, zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

46. Hlavný právny vzťah (Zmluva o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ č. 001/329703/18-001/000) je založený zmluvou o spotrebiteľskom úvere a vznikol podľa osobitného predpisu, ktorý je lex specialis k všeobecnej právnej norme. Tento vzťah podlieha režimu spotrebiteľských úverov podľa zákona č. 129/2010 Z. z. ako aj aplikácii všeobecných ustanovení ochrany spotrebiteľa podľa Občianskeho zákonníka, pretože normy obchodného práva sú použité len vtedy, ak neodporujú právnej úprave majúcej z povahy veci prednosť, teda úprave spotrebiteľských vzťahov v Občianskom zákonníku a v predpisoch vydaných na jeho vykonanie. Medzi 3 zákonmi prichádzajúcimi do úvahy: 1) zákon o spotrebiteľských úveroch, 2) Občiansky zákonník a 3) Obchodný zákonník panuje pomer, že primárne sa použije predpis špeciálny, ak tento určitú otázku neupravuje, respektíve tak nečiní úplne, nastupuje po ňom úprava spotrebiteľského práva všeobecne v širšom slova zmysle, teda úprava podľa Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že úprava Obchodného zákonníka sa môže na takýto prípad uplatniť len vtedy, keď nenarazí na obmedzenie v Občianskom zákonníku a vykonávacích predpisoch k nemu.

47. Podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

48. Podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

49. Podľa ust. § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

50. Podľa ust. § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

51. Podľa ust. § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

52. Podľa ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, 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.

53. Podľa § 526 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, postúpenie pohľadávky je povinný postupca bez zbytočného odkladu oznámiť dlžníkovi. Dokiaľ postúpenie pohľadávky nie je oznámené dlžníkovi alebo dokiaľ postupník postúpenie pohľadávky dlžníkovi nepreukáže, zbaví sa dlžník záväzku plnením postupcovi. Ak postúpenie pohľadávky oznámi dlžníkovi postupca, nie je dlžník oprávnený sa dožadovať preukázania zmluvy o postúpení.

54. Podľa ust. § 565 Občianskeho zákonníka, 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.

55. Podľa ust. § 1 ods. 1 zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení účinnom

v čase vzniku právneho vzťahu, tento zákon upravuje práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním spotrebiteľského úveru na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere, podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru, podmienky na udelenie povolenia na poskytovanie spotrebiteľských úverov, podmienky na výkon činnosti veriteľa a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.

56. Podľa ust. § 1 ods. 2 o spotrebiteľských úveroch, spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi. Spotrebiteľský úver podľa tohto zákona možno poskytnúť len bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na platobný účet spotrebiteľa alebo na účet stavebného sporiteľa, poštovým poukazom, ktorého adresátom je spotrebiteľ alebo platobným prostriedkom vydaným na meno spotrebiteľa; tým nie je dotknuté bezhotovostné poskytnutie viazaného spotrebiteľského úveru podľa § 15 alebo poskytnutie spotrebiteľského úveru bezhotovostne na splatenie iného úveru alebo úverov úhradou veriteľovi oprávnenému poskytovať úver podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu. Spotrebiteľským úverom sú aj mladomanželský úver podľa osobitného predpisu, niektoré stavebné úvery a iné úvery podľa osobitného predpisu a nezabezpečené úvery poskytované spotrebiteľom na účely rekonštrukcie nehnuteľnosti určenej na bývanie, pričom ustanovenia osobitných predpisov týkajúce sa poskytovania týchto úverov tým nie sú dotknuté; obmedzenie hornej hranice výšky úveru podľa odseku 3 písm. f) sa na tieto úvery nevzťahuje.

57. Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení účinnom v čase vzniku právneho vzťahu, každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách.

58. Pokiaľ ide o prípustnosť predmetnej žaloby, tá pre súd vyplynula priamo z ust. § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku v spojení s ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách číslo 527/2002 Z.z., podľa ktorého 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.

59. Záložné právo je právnym prostriedkom, ktorý slúži na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa a jej príslušenstva tým, že oprávňuje záložného veriteľa uspokojiť sa alebo sa domáhať uspokojenia pohľadávky zo zálohu, t. j. z predmetu záložného práva, za predpokladu, že dlžník svoju pohľadávku nesplní riadne a včas. Ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená, je záložný veriteľ oprávnený na výkon záložného práva. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je zákonodarcom predvídaný aj v prípade spotrebiteľského vzťahu, (§ 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka). Súdna prax dospela k záveru, že právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv takouto formou, nie je v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ktorá vyplýva z práva Európskej únie. (Uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/94/2019zo dňa 18.2.2020).

60. Spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi.

61. V prejednávanvej veci nebolo sporné, že medzi žalovaným v 1. rade a žalobkyňou došlo k uzavretiu spotrebiteľskej zmluvy upravenej zákonom č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a iných pôžičkách, ktorý je vo vzťahu k Obchodnému zákonníku v pomere špeciality.

62. Vykonaným dokazovaním bolo súdu preukázané, že žalovaný v 1. rade a žalobkyňa uzavreli dňa 15.10.2018 Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ č. 001/329703/18-001/000. V zmysle predmetnej zmluvy žalovaný v 1. rade ako banka poskytla žalobkyňi spotrebiteľský úver na bývanie (na nadobudnutie nehnuteľnosti) vo výške 40.000 EUR s fixnou úrokovou sadzbou 1,29 % fixovanou na 5 rokov, s konečnou splatnosťou úveru do 30 rokov odo dňa splatnosti prvej anuitnej splátky. Žalobkyňa mala splácať úver v rámci 360 splátok s výškou jednotlivej splátky 134,05 EUR. RPMN bola dohodnutá vo výške 1,35 %. Výška celkových nákladov bola 8.524 EUR. Predmetom kúpy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX, ktoré

boli aj predmetom zabezpečenia. Následne Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 15.10.2018, ktorú uzatvoril žalovaný v 1. rade, ako „Záložný veriteľ“ a K. M. a D. N. M., ako „Záložcovia“, bolo zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B..

63. V konaní bolo nesporné to, že žalobkyňa neplatila riadne a včas splátky poskytnutého úveru, a preto ju žalovaný v 1. rade pokusom o zmier zo dňa 28.3.2023 vyzval na úhradu sumy vo výške 1.209,77 EUR v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy a upozornil ju na možnosť zosplatnenia celého úveru v prípade neuhradenia dlžnej sumy. Nakoľko žalobkyňa napriek výzve naďalej neuhrádzala dlžné čiastky poskytnutého úveru žalovaný v 1. rade pristúpil k zosplatneniu úveru, pričom žalobkyni túto skutočnosť oznámil listom zo dňa 17.4.2023 a súčasne ju vyzval na úhradu sumy vo výške 36.476,83 EUR.

64. Na základe vykonaného dokazovania mal súd taktiež za nesporné to, že žalovaný v 2. rade pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalobkyne dňa 8.8.2024, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 573/2024, NZ 24870/2024, NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou s tým, že sa jednalo o štvrté kolo predmetu dražby, pričom sa na jej priebehu zúčastnili 4 účastníci, ktorí svojimi zvyšujúcimi sa podaniami zvýšili cenu predmetu dražby z najnižšieho podania vo výške 34.125,-EUR na 46.125,-EUR. Nebolo sporné ani to, že navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade, pričom všeobecná hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku č. 93/2024 vypracovaného znalcom Ing. Pavlom Jurkom vo výške 45.500 EUR, pričom najnižšie podanie bolo stanovené sumou 34.125 EUR.

65. Nebolo sporné, že vydražiteľmi sa stali žalovaní v 3. a 4. rade za vydraženú sumu 46.125 EUR, ktorí sú v súčasnosti zapísaní ako spoluvlastníci v podiele 1/1 predmetných nehnuteľností, čo je zrejme z výpisu LV č. XX okres D., obec Trhovište, kat. úz. B..

66. Sporné v konaní boli tvrdené skutočnosti žalobkyne, ktorá poukazovala na dva znalecké posudky vypracované znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností J. A. K., kedy v znaleckom posudku č. 110/2023 zo dňa 30.06.2023 bola znalcom určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 59.500,- Eur a v znaleckom posudku č. 93/2024 zo dňa 31.05.2024 bola určená znalcom všeobecná hodnota nehnuteľností sumou 45.500,- Eur, čo je o 14.000,- Eur menej ako hodnota uvedená v prvom znaleckom posudku, ktorý bol vypracovaný v roku 2023. V danej spojitosti poukazovala na začínajúcu výšku dražených nehnuteľností.

67. Sporné zostali v konaní tvrdenia žalobkyne, ktorá apelovala na ústavný princíp primeranosti, kedy podľa jej názoru je v rozpore s daným princípom to, že výška dlhu bola približne v sume 37.000 EUR a výška nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku č. 110/2023 bola vo výške 59.500 EUR, pričom nehnuteľnosť bola vydražená za 46.125 EUR s tým, že sa začalo s vyvolávacou cenou 34.125 EUR.

68. Súčasne bolo sporné to, že žalobkyňa odkazovala na to, že dražba nehnuteľností musí byť ultima ratio pri uspokojení zabezpečenej pohľadávky, pričom podľa jej názoru mal byť uprednostnený iný spôsob uspokojenia pohľadávky.

69. Žalobkyňa súčasne v podaní doručenom súdu dňa 12.2.2025 žiadala, aby súd preskúmal, či došlo k platnému zosplatneniu pohľadávky, pričom na pojednávaní konanom dňa 21.5.2024 explicitne namietala zosplatnenie pohľadávky žalovaným v 1. rade.

70. Na pojednávaní konanom dňa 21.5.2025 súčasne žalobkyňa namietala porušenie ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko podľa jej názoru výška draženej nehnuteľnosti prevýšila sumu 2000,- Eur.

71. Úvodom súd konštatuje, že žalobkyňa sa v konaní domáhala určenia neplatnosti dražby podľa ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Predmetné ustanovenie hovorí o tom, že dotknutá osoba na svojich právach sa môže domáhať neplatnosti dražby, ak spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, alebo ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

72. K žalobkyňou namietaným znaleckým posudkom č. 110/2023 a č. 93/2024 znalca Ing. Pavla Juska a s tým spojeným tvrdeným nesprávnym ohodnotením predmetných nehnuteľností (predmet dražby) a porovnania s vydraženou cenou nehnuteľností uvádza súd, že žalobkyňa v priebehu konania neuviedla žiadne skutkové tvrdenie, ktoré by odôvodňovalo to, že znalecké posudky nie sú v súlade so zákonom č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom nepodala u žalovaného v 2. rade námietky alebo žiadosť o vypracovanie druhého znaleckého posudku v zmysle ust. § 12 odsek 5 Zákona o dobrovoľných dražbách. Súčasne na základe vykonaného dokazovania bolo nesporne preukázané z listinných dôkazov (znalecké posudky, notárska zápisnica a oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe) to, že nesprístupnila znalcovi predmet dražby na vykonanie jeho ohodnotenia, a teda znalcovi neposkytla súčinnosť, čím porušila svoju povinnosť uloženú jej v ust. § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002. Z dôvodu konania žalobkyne tak znalec ohodnotil predmet dražby bez toho, aby nehnuteľnosť osobne obhliadol. Z uvedeného je nepochybné, že žalobkyňa, ktorá porušením svojej právnej povinnosti, a to povinnosti sprístupniť predmet dražby k obhliadke podľa ust. § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002, neumožnila vykonať obhliadku predmetu dražby pre jeho ocenenie, z ktorého dôvodu podľa názoru súdu sa nemôže dovolávať porušenia práva pri oceňovaní predmetu dražby, pretože takýto postup (v zmysle ust. § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002) sama zapríčinila. Súd má zato, že všeobecná hodnota nehnuteľností určená v znaleckom posudku je iba odhad a názor znalca, vyjadrujúci určitú mieru pravdepodobnosti o tom, akú cenu by daná vec mohla dosiahnuť na voľnom trhu za dodržania podmienok poctivého predaja, ktorých dodržanie zabezpečuje verejná dražba vykonaná v súlade so zákonom, či dokonca objektívnejšie ako iné formy predaja majetku, bez ohľadu na najnižšie podanie určené na základe znaleckého posudku. Cena dosiahnutá dražbou nie je pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby s tým, že Zákon o dobrovoľných dražbách neurčuje žiadne hranice pre výšku hodnoty predmetu dražby. Súd je toho názoru, že najnižšie podanie v predmetnej dražbe bolo stanovené v súlade so zákonom a že žalovaný v 2. rade si splnil všetky povinnosti dražobníka ustanovené mu Zákom o dobrovoľných dražbách pri ohodnocovaní predmetu dražby. Samotné určenie hodnoty nehnuteľností nie je porušením zákona o dobrovoľných dražbách ako to už uviedol napr. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo 233/2010. V zmysle uvedeného súd považoval argumenty žalobkyne, ktorými odkazovala na výšku ohodnotenia nehnuteľností znaleckým posudkom č. 93/2024 a rozdielu ceny medzi začínajúcou cenou pri dražení a cenou pri vydražení ako účelové, bez akejkoľvek vecnej argumentácie.

73. Súd má taktiež zato, že právo na obydlie spotrebiteľa (žalobkyne) nemožno chápať ako absolútne nedotknuteľné a súčasne má zato, že výkon záložného práva bol legitímny prostriedok v súlade s Občianskym zákonníkom, zákonom o dobrovoľných dražbách ako aj v súlade so záložnou zmluvou, ktorú žalobkyňa vlastnoručne podpísala. Súd je toho názoru, že samotné obydlie nie je prekážkou nevykonania záložného práva nakoľko v zmysle rozhodnutia Krajského súdu v Žiline, č.k. 11Co/144/2019 – 171 zo dňa 17.07.2019 je záložné právo upravené v Občianskom zákonníku ako legitímny právny inštitút, na realizáciu ktorého slúži zákon o dobrovoľných dražbách. Citované právne normy neboli konštatované ako rozporné s Ústavou SR, nemožno preto zakázať žalovanému v 1. rade výkon jeho záložného práva dobrovoľnou dražbou, keďže toto právo má žalovaný v 1. rade zriadené v zmysle zákona, na základe záložnej zmluvy, a to bez zreteľa na to, či sa jedná o obydlie žalobkyne alebo nie. Ochrana obydli nie je možné ponímať absolútne tak, že každá dražba je porušením ústavného práva na ochranu obydli. Tieto závery nevyplývajú ani z nálezov ústavného súdu, ani z rozsudkov Európskeho súdu pre ľudské práva. Neoprávnený zásah do obydli je totiž zásah, ktorý nemá oporu v zákonnej úprave, nesleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody alebo nie je nevyhnutným a neprimeraným na dosiahnutie legitímneho cieľa (nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 13/2000 zo dňa 10.07.2001).

74. V danej spojitosti súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/115/2023 zo dňa 13.12.2023, v ktorom je uvedené nasledovné: „Najvyšší súd ako prvé zdôrazňuje, že žalovaná 1/ pristúpila k výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. (o dobrovoľných dražbách); výkonom záložného práva sleduje legitímny cieľ uspokojenia svojej pohľadávky z úverovej zmluvy spôsobom dovoľeným zákonom. Ústavný súd SR v uznesení z 24. septembra 2014, sp. zn. PL. ÚS 23/2014, v ktorom posudzoval súlad § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. s čl. 1 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 až 4 Ústavy SR a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd uviedol, že podstatou dobrovoľnej

dražby v zmysle platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, ktorý pritom vystupuje ako zástupca záložcu. Dobrovoľná dražba sa potom odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom a právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona. Záložný veriteľ (vychádzajúc z právneho názoru Ústavného súdu SR) je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci. Vlastníkovi veci teda patrí na ochranu vlastníckeho práva žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Obydlie občana spomedzi zálohov Občiansky zákonník nevyklučuje. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy (v prejednávanej veci sa platnosť záložnej zmluvy nespochybňuje) alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, zákon o dobrovoľných dražbách umožňuje v zmysle § 21 ods. 2 podať osobou, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, návrh na určenie neplatnosti dražby. V danej veci záložný veriteľ (žalovaná 1/) postupuje v súlade s Občianskym zákonníkom, ktorý v § 53 ods. 10 pripúšťa výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona aj v prípade, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy a v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Záložné právo na zabezpečenie pohľadávky žalovanej vzniklo na zmluvnom základe a povinnosť žalobcu ako záložcu strpieť výkon záložného práva je zakotvená v § 151m ods. 4 veta prvá Občianskeho zákonníka.“

75. Z doterajšej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyplýva, že súdna prax pri riešení vymedzenej právnej otázky dospela k záveru, že právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv takouto formou nie je v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ktorá vyplýva z práva Európskej únie, avšak len za predpokladu, že príslušná právna úprava umožňuje zabezpečenie ochrany práv spotrebiteľa, resp. ju aspoň prakticky neznesiteľne alebo nadmerne nesťažuje (porov. sp. zn. 8Cdo 147/2017, 5 Cdo 113/2017, 2 Cdo 36/2019 a 3Cdo 94/2019). Dovolací súd nespochybňuje právny názor odvolacieho súdu, že strata obydlia žalobcov by predstavovala zásah do ich práv a spôsobila by im nepriaznivú životnú situáciu, avšak právo na obydlie spotrebiteľa nemožno chápať ako absolútne nedotknuteľné. (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6Cdo/51/2020 zo dňa 28.09.2022)

76. V tejto súvislosti súd dáva do pozornosti rozhodnutie Ústavného súdu SR, č.k. PL. ÚS 23/14, z ktorého je zrejme, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom.

77. Súdna prax sa ustálila v závere, že aj keď dražba nehnuteľností slúžiacich na bývanie môže vážnym spôsobom zasiahnuť do práv žalobkyne vlastníť majetok podľa článku 22 ústavy s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa článku 19 v spojení s článkom 20, neznamená to, že dražba takýchto nehnuteľností nie je prípustná. Právo na obydlie v sebe nezahŕňa garanciu nedotknuteľnosti vecného či obligačného práva k nehnuteľnosti, ktorá je obydlím. Možnosť vymoženého plnenia zo spotrebiteľských zmlúv formou dobrovoľných dražieb pritom nie je v rozpore s Ústavou SR, ani s ochranou spotrebiteľa vyplývajúcou z práva únie. Zákon o dobrovoľných dražbách v ust. § 21 ods. 2 dáva možnosť osobe, ktorá bola dražbou dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

78. Súčasne podľa názoru súdu v danom prípade vykonania dobrovoľnej dražby bol zachovaný ústavný princíp primeranosti, pričom nebol ani porušený princíp ultima ratio a to najmä s poukazom na výšku pohľadávky banky voči žalobkyni a hodnotu založenej nehnuteľnosti. Naopak, podľa názoru súdu sa výkon záložného práva, vzhľadom na všetky okolnosti prípadu, javil ako najvhodnejší spôsob uspokojenia pohľadávky.

79. Súd zdôrazňuje, že povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v prebiehajúcom spore o neplatnosť dražby znášala žalobkyňa, ktorá bola povinná označiť relevantné skutočnosti, ktorými spochybňovala

platnosť záložnej zmluvy, alebo z ktorých vyvodzuje porušenie zákona o dobrovoľných dražbách a zároveň vznik ujmy na svojich právach.

80. Súd má zato, že vyššie uvedené skutkové tvrdenia žalobkyne nepredstavovali právne relevantné rozhodujúce skutočnosti pre posúdenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v takom rozsahu, aby súd mohol vysloviť jej neplatnosť, s poukazom na zákon o dobrovoľných dražbách, kde v zmysle ust. § 21 ods. 2 je povinná žalobkyňa tvrdiť a preukázať, že boli porušené ustanovenia tohto zákona alebo, že je neplatná záložná zmluva.

81. Žalobkyňa súčasne v konaní namietala zosplatnenie spotrebiteľského úveru žalovaným v 1. rade.

82. Súd prednostne konštatuje, že Zmluva o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ č. 001/329703/18-001/000 je nesporne zmluvou spotrebiteľskou podliehajúcou režimu § 52 až 54a Občianskeho zákonníka.

83. Súd sa následne zaoberal tým, či v konaní o neplatnosť dražby možno pristúpiť k prieskumu samotnej zmluvy o úvere, nakoľko spornou otázkou v konaní bola otázka zosplatnenia úveru a na ňu nadväzujúce vyhlásenie veriteľa podľa ust. § 7 ods. 2 zákona o dražbách. V tomto smere súd vychádzal z právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý vyplýva z uznesenia sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023: „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, zabezpečovaného 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.“

84. S ohľadom na toto konštatovanie je prieskum zmluvy o úvere v zmysle citovaného rozhodnutia NS SR možný, a tak súd prvej inštancie vyhodnocoval jej obsah a vplyv na vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky.

85. Ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách uplatní pohľadávku, ktorej pravosť je spochybňovaná existenciou neprijateľných zmluvných podmienok s ňou súvisiacich, súd je povinný tieto v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby skúmať. (uznesenie NS SR sp.zn. 4Cdo/149/2020 zo dňa 23.2.2022)

86. K následkom nesprávnej výšky pohľadávky sa vyjadril aj NS SR 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 NS SR č. k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022, nález Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023).

87. 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 offu túto otázku, pokiaľ je súd oboznámený s právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel, vrátane prípadu“ (rozsudok C-243/08, Q.:Q.:G.:XXXX:XXX, 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, Q.:Q.:G.:XXXX:XXX, bod 50), a to bez ohľadu na zastupovanie spotrebiteľa advokátom (porov. rozsudok C-497/13, Q.:Q.:G.:XXXX:XXX, bod 47). Aj podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6Cdo/159/2020 zo 7. decembra 2022 v spore o určenie neplatnosti dražby bolo možné aj podľa právnej úpravy ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom do 31. mája 2014 prejudiciálne posúdiť či spochybníť neplatnosť záložnej zmluvy v spojitosti s konštatovaním porušenia ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. Výkonu dražby nepredchádza žiadna predbežná kontrola a ani iné preskúmanie pohľadávky a preverenie splnenia podmienok, preto je nevyhnutné dikciu prvej vety § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. i v znení účinnom do 31. mája 2014 vykladať extenzívne tak, že dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré vedú k spochybneniu platnosti zmluvy, platnosti záložnej zmluvy, existencie záložného práva, pravosti a splatnosti pohľadávky, jej výšky a charakteru pohľadávky, ktorá môže byť tvorená plneniami v rozpore s dobrými mravmi, či z neprijateľných zmluvných podmienok. Podľa názoru ústavného súdu je tento záver najvyššieho súdu plne ústavne konformný (uznesenie sp.zn. II. ÚS 329/2023 z 21. júna 2023). Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (zálohu), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená (§ 151a OZ). Z toho možno vyvodíť, že základnými definičnými znakmi záložného práva sú (i) existencia pohľadávky, ktorú záložné právo zabezpečuje, (ii) existencia spôsobilého predmetu záložného práva, (iii) vecno-právny charakter záložného práva a (iv) akcesorický a subsidiárny vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke (porov. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1253, marg. č. 1.). Vo vzťahu k posudzovanej veci je významným práve akcesorický vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke, z ktorého vyplýva, že predpokladom vzniku a trvania záložného práva je práve existencia zabezpečenej pohľadávky. Hoci súčasná právna úprava dobrovoľných dražieb do istej miery zužuje možnosť namietania neplatnosti dobrovoľnej dražby len na dôvody (i) neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, (ii) porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. a (iii) trestnej činnosti, súdy sú v konaní o určenie neplatnosti dražby povinné ex offu skúmať aj to, či záložná zmluva, ak má charakter spotrebiteľskej zmluvy, neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. Inak povedané, ak je predmetom súdneho konania určenie neplatnosti dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. a procesná strana spochybňuje platnosť záložnej zmluvy majúcej spotrebiteľský charakter, súdy sú povinné aplikovať aj hmotné právo k neprijateľným zmluvným podmienkam (§ 52 a nasl. OZ). Len tak môže byť zabezpečená zodpovedajúca právna ochrana spotrebiteľa, s poukazom na vyššie citované závery rozhodovacej praxe najvyššieho súdu a ústavného súdu. (uznesenie NS SR sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023)

88. Súd v danom kontexte poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, v zmysle ktorého, 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. Vzhľadom na akcesorický charakter záložného práva sú súdy povinné ex offu preskúmať aj zmluvu o úvere. (uznesenie NS SR sp. zn. 9Cdo/187/2022)

89. Súd má zato, že v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, nakoľko v konaní bol ustálený charakter spotrebiteľskej úverovej zmluvy, z ktorej pohľadávka vznikla, nie je súd zbavený povinnosti (dôsledne) skúmať či došlo k platnému zosplatneniu pohľadávky, t. j. je povinný ex offu preskúmať obsah hlavného zabezpečovacieho záväzku a s tým obligatórne súvisí, okrem iného, aj preskúmanie otázok splatnosti pohľadávky.

90. Súd konštatuje, že žalovaný v 1. rade listom (pokus o zmier) zo dňa 28.3.2023, v rámci ktorého žalovaný v 1. rade vyzval žalobkyňu na úhradu sumy vo výške 1.209,77 EUR a súčasne ju upozornil na možnosť zosplatnenia celého úveru v prípade neuhradenia dlžnej sumy, možno považovať za výzvu v zmysle ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 92 ods. 8 zákona o bankách. Po predmetnej výzve následne žalovaný v 1. rade adresoval žalobkyni list (výzva na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom) zo dňa 17.4.2023, v ktorom jej oznámil vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru a vyzval ju na úhradu dlžnej čiastky vo výške 36.476,83 EUR.

91. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že pokus o zmier zo dňa 28.3.2023 (a nakoniec ani výzva na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom zo dňa 17.4.2023), ktorým žalovaný v 1. rade vyzval žalobkyňu na úhradu dlžnej čiastky vo výške 1.209,77 EUR, nešpecifikuje konkrétnu splátku, pre ktorú veriteľ upozorňuje spotrebiteľa (žalobkyňu), že nezaplatením tej konkrétnej splátky využije oprávnenie vyhlásiť mimoriadne zosplatenie úveru. V uvedenej výzve bolo uvedené len to, že dlh žalobkyne predstavuje sumu vo výške 1.209,77 EUR. V zmysle uvedeného je zrejmé, že v liste žalovaného v 1. rade zo dňa 16.7.2023 absentuje konkretizácia splátky, pre ktorú došlo k zosplateniu spotrebiteľského úveru.

92. Podľa názoru súdu za náležité odôvodnené, dostatočne určité a zrozumiteľné upozornenie spotrebiteľa ako bezvadný právny úkon dodávateľa, ktorý v spojení s jeho ďalším nadväzujúcim jednostranným hmotnoprávnym úkonom (vyhlásenie predčasnej splatnosti pohľadávky) vyvolá ním zamýšľané právne účinky ustanovené v zákone (tzv. zosplatenie jeho pohľadávky proti spotrebiteľovi), možno pritom považovať len také písomné upozornenie spotrebiteľa, ktoré rešpektuje zákonné obmedzenia vyplývajúce z ust. § 53 ods. 9 OZ v spojení s ust. § 565 OZ, t. j. z ktorého aj priemerný spotrebiteľ bez príslušného právnického vzdelania môže nepochybne posúdiť, že (i) k tomuto kroku dodávateľ skutočne pristúpil pre omeškanie spotrebiteľa so zaplatením splátky, ktoré (ii) trvá najmenej tri mesiace a (iii) súčasne v lehote nie kratšej ako 15 dní pred zosplatením (iv) spotrebiteľa upozornil na uplatnenie práva dodávateľa ustanoveného v §565 o. z. Nespochybniteľným právom spotrebiteľa ako adresáta takéhoto úkonu dodávateľa, ktorým tomuto argumentujúc porušením jeho zmluvných povinností z jednostranného rozhodnutia dodávateľa sa menia a zanikajú jeho zmluvne dohodnuté práva (záväzok plniť v splátkach), je totiž rozhodne vedieť, nesplnením ktorej splátky svoje povinnosti spotrebiteľ podľa dodávateľa porušil a pre omeškanie ktorej splátky dodávateľ následne sa rozhodol použiť svoje právo vyplývajúce z § 565 Občianskeho zákonníka, pričom z koncepcie týchto dvoch zákonných ustanovení vyplýva, že musí ísť o splátku tú istú.

93. Súd tak musí konštatovať, že z výzvy žalovaného v 1. rade zo dňa 28.3.2023, nebolo možné tieto skutočnosti zistiť a žalobkyňa ani nemohla akokoľvek vecne argumentovať, pričom hrozbu zosplatenia pohľadávky dodávateľa dokonca nemohla ani odvrátiť prípadným dodatočným zaplatením omeškanej splátky, pre absenciu jej potrebnej bližšej identifikácie v spornej výzve. Súčasne sa žalobkyňa z uvedeného dôvodu ani nemohla mimosúdne úspešne ubrániť ani proti avizovanému použitiu práva dodávateľa ustanoveného v § 565 Občianskeho zákonníka. Obsah predmetnej výzvy preto nie je v súlade so zákonom, tento spotrebiteľa jednoznačne zavádza a zhoršuje jeho zmluvné postavenie (§54 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

94. Podľa právneho názoru súdu je takýto právny úkon neurčitý z dôvodu, že v tomto liste nie je riadne špecifikovaná konkrétna omeškaná splátka, pre ktorú sa veriteľ rozhodol vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru. Nešpecifikácia konkrétnej splátky, pre ktorú bola vyhlásená mimoriadna splatnosť úveru spôsobuje neurčitosť takéhoto úkonu, nakoľko bez tejto špecifikácie nemožno posúdiť, či došlo k splneniu podmienky ustanovenej v § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ktorá umožňuje využitie práva podľa ust. § 565 Občianskeho zákonníka. S poukazom na ust. § 37 Občianskeho zákonníka súd považoval tento právny úkon postupcu za neplatný, z dôvodu jeho neurčitosti. Pohľadávka sa nestala splatnou, a preto zosplatenie pohľadávky žalovaným v 1. rade je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

95. Žalovaní zhodne tvrdili, že vo výzve zo dňa 28.3.2023 neexistovala povinnosť kvalifikovať pre nesplnenie, ktorej splátky uplatňuje právo podľa ust. § 565 a ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka.

96. K danému tvrdeniu súd uvádza, že konkretizovanie splátky, pre ktorú došlo k zosplateniu spotrebiteľského úveru, je skutkovým tvrdením a riešenie skutkovej otázky (quaestio facti) je v civilnom sporovom konaní spojené s obstarávaním skutkových poznatkov súdu v procese dokazovania.

97. Je potrebné poukázať na to, že možnosť predčasného zosplatenia úveru je právne upravená v ust. § 565 Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z tohto ustanovenia, 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.

98. Ustanovenie § 565 Občianskeho zákonníka teda umožňuje veriteľovi uplatňovať si voči dlžníkovi celú pohľadávku, resp. jej nezaplatený zvyšok, ak dlžník nedodržel dohodu o včasnom plnení dohodnutých splátok. Ak veriteľ takto dohodnuté právo nepoužije najneskoršie do zročnosti najbližšie nasledujúcej splátky, pokračuje sa v plnení v splátkach. Veriteľ však svoje právo môže využiť po opätovnom porušení povinnosti dlžníkom. Strata výhody splátok teda nenastáva priamo zo zákona. V prípade, ak veriteľ svoje oprávnenie vyplývajúce z ust. § 565 Občianskeho zákonníka využije, vyhlásenie predčasnej splatnosti má významné právne následky.

99. Keďže medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade bola uzatvorená spotrebiteľská zmluva, pre posúdenie jednorazového predčasného zosplatnenia celého dlhu bolo potrebné zohľadniť i špeciálne ustanovenie k ustanoveniu § 565 Občianskeho zákonníka, ktorým je ustanovenie § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka upravujúce osobitné podmienky pre možnosť veriteľa zosplatniť celý dlh. V zmysle ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka 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.

100. V prípade spotrebiteľských záväzkov ide o dva rôzne právne úkony veriteľa, a to upozornenie na uplatnenie práva veriteľa podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka a samotná žiadosť o zaplatenie celého dlhu pre omeškanie so zaplatením splátky. Podmienkou riadneho zosplatnenia dlhu je riadne doručenie oboch prejavov vôle veriteľa dlžníkovi.

101. Ak Občiansky zákonník v tomto ustanovení hovorí o možnosti uplatnenia práva podľa § 565 Občianskeho zákonníka, najskôr v lehote po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, s ktorou je spotrebiteľ v omeškaní, musí ísť vždy o konkrétnu splátku, nakoľko len v takomto prípade je možné posúdiť, či bola dodržaná zákonom stanovená minimálna lehota troch mesiacov pre uplatnenie takéhoto práva veriteľom.

102. Preto podľa názoru súdu právny úkon akým je výzva pred zosplatnením a nakoniec aj samo zosplatnenie celého peňažného dlhu pre nezaplatenie splátky, musí obsahovať aj dôležitý údaj, a to identifikáciu tej splátky, pre ktorú sa veriteľ rozhodol využiť svoje právo na zosplatnenie celého dlhu. Ak právny úkon zosplatnenia neobsahuje konkretizáciu splátky, pre ktorú sa veriteľ rozhodol peňažný dlh zosplatniť, je nejasný a teda neurčitý, nakoľko vyvoláva dôvodné pochybnosti o tom, či došlo k dodržaniu zákonom stanovenej minimálnej lehoty troch mesiacov pre uplatnenie takéhoto práva veriteľa. V zmysle vyššie uvedeného je preto právny úkon zosplatnenia pre jeho neurčitosť neplatný podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj zákon obchádzajúci podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka.

103. Súd má za to, že z upozornenia na možnosť zosplatnenia (výzvy zo dňa 28.3.2023) musí byť zrejme, pre omeškanie ktorej konkrétnej splátky môže byť predmetný úver predčasne zosplatnený, nestačí spotrebiteľa iba všeobecne upozorniť na to, že je v omeškaní so zaplatením viacerých splátok (uvedením výšky omeškaných splátok). Tento údaj musí byť vo výzve podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka jednoznačne konkretizovaný. I keď Občiansky zákonník *expressis verbis* neuvádza čo má byť obsahom predmetných oznámení, tento obsah možno nepochybne vyabstrahovať z podmienok, ktoré musia byť splnené pre realizáciu mimoriadneho zosplatnenia úveru veriteľom. Pokiaľ ustanovenie § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka možnosť predčasného zosplatnenia úveru podmieňuje uplynutím 3 mesačnej doby od omeškania so zaplatením splátky, tak je zrejme, že táto konkrétna splátka musí byť jednoznačne identifikovateľná, čomu zodpovedá povinnosť vedieť ju i konkretizovať. Veriteľ predsa musí vedieť, pre ktorú splátku svoje právo zosplatniť úver uplatnil a nie je dôvod, prečo by touto informáciou nemal disponovať aj dlžník. Ak Občiansky zákonník v tomto ustanovení hovorí o možnosti uplatnenia práva podľa § 565 Občianskeho zákonníka, najskôr v lehote po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, s ktorom je spotrebiteľ v omeškaní, musí ísť vždy o konkrétnu splátku, nakoľko len v takomto prípade je možné posúdiť, či bola dodržaná zákonom stanovená minimálna lehota troch mesiacov pre uplatnenie takéhoto práva veriteľom.

104. Z obsahu predmetnej výzvy zo dňa 28.3.2023 žalobkyňa nemala možnosť posúdiť, zaplatením ktorej konkrétnej splátky (prípadne v akej výške) je možné odvrátiť predčasné zosplatnenie úveru. Žalovaný v 1. rade jej poskytol informáciu o celkovej výške pohľadávky banky, s ktorou bola v omeškaní,

avšak pre účely predčasného zosplatnenia žalobkyňa (spotrebiteľ) potrebovala nevyhnutne vedieť tú konkrétnu splátku, ktorú ak zaplatí je schopná predčasné zosplatnenie úveru úspešne odvrátiť.

105. Súd tak mal na základe vykonaného dokazovania za nesporné, že neboli splnené všetky zákonné podmienky pre zosplatnenie úveru podľa § 565 Občianskeho zákonníka v spojení s § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, t.j. že žalovaným v 1. rade nedošlo k zosplatneniu úveru zákonným spôsobom. Súd má zato, že bez konkretizácie splátky, pre ktorú prichádza zosplatnenie, nie je možné spoľahlivo určiť, či k uplatneniu práva došlo za splnenia preň zákonom určených podmienok (uplynutie oboch lehôt podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka). Právny úkon nekonkretizujúci splátku je preto podľa posúdenia súdu úkon zákon obchádzajúci (nakoľko napriek nezakotveniu výslovnej zákonnej požiadavky na takúto náležitosť jej absencia spôsobuje nedodržanie účelu úpravy, ktorým je možnosť overenia si splnenia požiadaviek slúžiacich zvýšenej ochrane spotrebiteľa) a i nedostatočne určitý, v oboch prípadoch sankcionovaný neplatnosťou (či už podľa § 39 alebo § 37 ods. 1 OZ).

106. Záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby bol povinný v zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. v zmluve o vykonaní dražby uviesť dôvod konania dražby, a okrem vyhlásenia, že predmet dražby bolo možné dražiť, musel vyhlásiť aj špecifikáciu pohľadávky, ktorá je dôvodom výkonu dobrovoľnej dražby, a to v rozsahu: pravosť, výška a splatnosť (§ 16 ods. 3). Ak teda dražbu navrhoval záložný veriteľ, bol povinný vyhlásiť, že jeho nesplnená pohľadávka, na základe ktorej si uplatňuje výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, je pravá, splatná a v uvedenej výške. (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/115/2023 zo dňa 13.12.2023)

107. Súd k tomu zdôrazňuje, že žalovaný v 1. rade v rámci dobrovoľnej dražby uplatnil plnenie majúce svoj základ v pohľadávke, ktorá nebola splatná, pričom prieskumu zosplatnenia sa domáhala žalobkyňa žalobou na určenie neplatnosti dražby (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.).

108. Súd preto uvádza, že konaním záložného veriteľa (žalovaný 1. rade) vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., ktorým uplatnil pohľadávku, ktorej základ spočíval v nesplatennej pohľadávke došlo k porušeniu tohto ustanovenia zákona tým, že záložný veriteľ uplatnil pohľadávku, ktorá neexistuje, resp. na ktorú sa nedá aplikovať výkon dobrovoľnej dražby, nakoľko pohľadávka nebola splatná, a teda toto jeho vyhlásenie nebolo pravdivé, čím došlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách.

109. Súd dospel na základe vykonaného dokazovania a právneho posúdenia veci k záveru, že vyhlásenie navrhovateľa dražby v zmysle ust. § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách nemohlo byť správne a súladné so zisteným stavom, t. j. žalovaný v 1. rade nesprávne určil splatnosť pohľadávky, a to z dôvodu neplatného zosplatnenia úveru, čím došlo k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatnil 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 vymáhal nárok bez právneho základu.

110. Podľa názoru súdu preto ide o zákonný dôvod (ust. § 21 ods. 2 citovaného zákona) oprávňujúci súd na určenie neplatnosti dražby, nakoľko boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách (rozpor ust. § 7 ods. 2 citovaného zákona). V konaní tak bolo nesporne preukázané, že došlo k porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z., konkrétne ust. § 7 ods. 2 a týmto porušením boli porušené práva žalobkyne, tým že jej bola spôsobená ujma na majetku (neplatnou dobrovoľnou dražbou jej nehnuteľností) a taktiež bola preukázaná príčinná súvislosť medzi porušením ust. zákona č. 527/2002 (spôsobeného konaním žalovaného v 1. rade) a poškodením práv žalobkyne.

111. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru o dôvodnosti žaloby a určil, že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa 08.08.2024 v učebni č. 114, Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov, Cesta pod Hradovou 13/A, 041 77 Košice, predmetom ktorej bola dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Trhovište, okres D., kat. úz. B., zapísané na LV č. XX ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako: parc. č. 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m², parc. č. 2 záhrada o výmere 1158 m², stavby: rodinný dom so súpisným číslom XXX na parcele registra „C“ číslo 1, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 573/2024, NZ 24870/2024,

NCRIs 25569/2024 vyhotovenou dňa 08.08.2024 notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, so sídlom v Nitre, M. O. XX, je neplatná.

112. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil na neplatnosti právneho úkonu – neplatnom zosplatnení spotrebiteľského úveru žalovaným v 1. rade, a s tým súvisiacim porušením ust. § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, spočívajúcom v nepravdivom vyhlásení žalovaného v 1. rade o splatnej pohľadávke, ktoré má za následok vyslovenie neplatnosti dražby v súlade s ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

113. Súd záverom dodáva, že sa nezaoberal žalobkyňou uplatnenou námietkou týkajúcej sa porušenia ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dobrovoľná dražba je neplatná z vyššie uvedených skutočností.

114. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

115. V sporových konaniach sa ohľadom náhrady trov konania uplatňuje tzv. zásada úspechu, t.j. strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov proti neúspešnej strane. Úspech vo veci sa zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti (petitu) a výroku rozhodnutia, ktorým sa vo veci rozhodlo. Strana, ktorá mala plný úspech vo veci má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala.

116. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

117. Vychádzajúc z vyššie citovaných zákonných ustanovení o trovách konania bola žalobkyňa v konaní plne úspešná, a preto jej súd priznal nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. až 4. rade vo výške 100 %.

118. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v dvoch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (ust. § 362 ods. 1 a 2 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (ust. § 363 C.s.p.).

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. Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré

predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (ust. § 365 C.s.p.).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (ust. § 366 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.