

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 11Csp/55/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 762020212
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Júlia Weiserová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2021:762020212.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňa JUDr. Júlia Weiserová, v spore žalobcov: 1/ L. U., nar. X.X.XXXX, bytom T. XXX a 2/ R. U., nar. X.X.XXXX, bytom T. XXX, obaja právne zast. JUDr. Alenou Zadákovou, advokátkou, Košice, Kováčska 32, IČO: 17 072 760, proti žalovaným: 1/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Bratislava, Kopčianska 10, IČO: 46 141 341, právne zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - Marek Piršel s.r.o., Bratislava, Kopčianska 10, IČO: 47 255 498, 2/ EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, Pajštúnska 5, IČO: 35 724 803, právne zast. Remedium Legal, s.r.o., Bratislava, Pajštúnska 5, IČO: 53 255 739 a 3/ REBIX s.r.o., Hlboké nad Váhom, Hlboké nad Váhom 117, IČO: 51 757 869, právne zast. JUDr. Martinom Čemanom, advokátom, Advokátska kancelária, Letná 45, Spišská Nová Ves, IČO: 42 241 430, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaný v 1. rade má nárok na plnú náhradu trov konania proti žalobcovi. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaný v 2. rade má nárok na plnú náhradu trov konania proti žalobcovi. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovaný v 3. rade má nárok na plnú náhradu trov konania proti žalobcovi. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Dňa 18.5.2018 podali žalobcovia na tunajší súd žalobu, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.2.2020, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti v k.ú. T., zapísané na LV č. XXX. Išlo konkrétne o nehnuteľnosť: rodinný dom, T., súp. č. XXX na parcele CKN č. XXX a parcele CKN č. XXX - zastavané plochy, nádvoria o výmere 75 m², parcele CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m², parcele CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m², parcela CKN č. XXX - záhrady o výmere 827 m², všetko zapísané na LV č. XXX, zapísané v evidencii Okresného úradu Levoča - katastrálny odbor, k.ú. T.. Konštatovali, že podaním zo dňa 30.3.2020 im žalovaný v 1. rade oznámil, že vyššie uvedená nehnuteľnosť sa vydražila dňa 27.2.2020, pričom túto vydražil žalovaný v 3. rade. S odkazom na ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.2.2020 je neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Zal/1 zo dňa 27.6.2010. Záložnú zmluvu považovali za neplatnú z dôvodu jej neurčitosti s odkazom na ust. § 37 Občianskeho zákonníka. S odkazom na čl. II ods. 2 písm. b/ záložnej zmluvy, toto záložné právo sa vzťahuje ďalej aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok z

prípadných dodatkov k zmluve o úvere a na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere a to vrátane nároku záložného veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako ja poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok a tiež v prípade, že záložný veriteľ odstúpil od zmluvy o úvere, na základe ktorej vznikli pôvodne touto zmluvou zabezpečené pohľadávky záložného veriteľa. Uvedené ustanovenie je neurčité. Umožňuje totiž veriteľovi, aby jednostranne bez súhlasu dlžníka navýšil istinu s príslušenstvom o dlžnú sumu z akéhokoľvek dlhu žalobcov, ktorý by sa objavil. Toto ustanovenie je podľa ich názoru rozumovo neodôvodniteľné a značne nerovnovážne v neprospech žalobcov. Ďalej považovali záložnú zmluvu za neplatnú z dôvodu rozporu s dobrými mravmi s odkazom na ust. 39 Občianskeho zákonníka. S odkazom na čl. V zmluvná pokuta, za každý prípad nesplnenia ktoréhokoľvek zo záväzkov záložcu vyplývajúceho z tejto záložnej zmluvy si zmluvné strany dohodli podľa § 300 a nasl. Obchodného zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 10 % sumy poskytnutého úveru. Záložca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť záložnému veriteľovi. Ustanovením o zmluvnej pokute nie je dotknuté právo záložného veriteľa na náhradu škody v plnej výške. Záložca a záložný veriteľ sa dohodli v zmysle § 262 Obchodného zákonníka, že ustanovenia obsiahnuté v tomto článku sa riadia Obchodným zákonníkom. Zmluvná podmienka koncipovaná v rámci predformulovanej štandardnej zmluvy uzavretej podľa Obchodného zákonníka spotrebiteľa nezaväzuje, pokiaľ je formulovaná nevýhodnejšie oproti právnej úprave podľa Občianskeho zákonníka. Ide o tzv. jednostrannú kogentnosť ustanovení Občianskeho zákonníka v záujme vyššej ochrany spotrebiteľa pri predformulovaných štandardných zmluvách. (Rozsudok Krajského súdu v Prešove z 8.10.2014, sp.zn.14Co/5/2014). Dojednaná zmluvná pokuta vo výške 10 % zo sumy poskytnutého úveru, t.j. výška pokuty je 3.500,- Eur pri nesplnení ktoréhokoľvek záväzku záložcu je nepríjemná a teda v rozpore s dobrými mravmi. Takéto ustanovenie je možné považovať za neprijateľné a v rozpore s dobrými mravmi a teda aj absolútne neplatné. Ďalším dôvodom neplatnosti záložnej zmluvy bol nedostatok ich vôle. Neplatnosť záložnej zmluvy je možné vyvodiť aj s odkazom na ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to z dôvodu chýbajúcej vôle žalobcov uzatvoriť predmetnú dohodu, ako aj z dôvodu neurčitosti tohto právneho úkonu, s odkazom na čl. VI. ods. 2 písm. b/ realizácia záložného práva dražbou. Pre tento prípad sa zmluvné strany dohodli akceptovať ustanovenia vyplývajúce zo zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Oni sú osobami neznalými zákona. Právny predchodca žalovaného v 2. rade zanedbal svoju povinnosť postupovať pri uzatváraní zmlúv s odbornou starostlivosťou, ktorú od neho možno očakávať. Neboli osobitne oboznámení zo strany právneho predchodcu žalovaného o forme tohto zabezpečovacieho inštitútu, ani o jeho následkoch. Ako osoby neznalé zákona bez podrobnejšieho, jednoduchého a pre nich zrozumiteľného výkladu obsahu dohody, neboli schopní posúdiť následky tejto našej nedostatočnej vedomosti a informovanosti. Z uvedeného dôvodu pri tomto úkone bol nedostatok vôle konajúcej osoby - spotrebiteľa dojednania realizácie záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe. V tejto súvislosti poukázali na Uznesenie NS SR, sp.zn. 6 Cdo/217/2012 zo dňa 21.3.2013, v ktorom súd posudzoval uzatvorenie rozhodcovskej zmluvy, pričom uvedené platí aj pri uzatváraní akéhokoľvek právneho úkonu zo strany spotrebiteľa. "Rozhodcovská zmluva uzavretá spotrebiteľom, ak má byť právom akceptovateľná ako prejav zmluvnej autonómie, musí byť výsledkom slobodnej vôle oboch zmluvných strán. Slobodná vôľa vyžaduje informácie o možnosti voľby medzi viacerými riešeniami a informácie o tom, čo tá ktorá voľba konkrétne znamená " Záložná zmluva musí spĺňať všeobecné náležitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. musí byť urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne a to pod následkom neplatnosti. V zmysle § 53 ods. 1 práve značná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa je považovaná za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Postup právneho predchodcu žalovaného v 2. rade sa dá s poukazom na už uvedené dôvody kvalifikovať ako nekalá praktika, ktorá v zmysle Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5.4.1993, ako aj ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka nemôže požívať právnu ochranu. Z hore uvedených dôvodov sa jedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá je neplatná. Podľa ust. čl. 3 ods. 1 vyššie citovanej smernice, zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery, spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa. Podľa ust. Čl. 3 ods. 2 vyššie citovanej smernice, podmienka sa nepovažuje za individuálne dohodnutú, ak bola navrhnutá vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť podstatu podmienky, najmä v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou zmluvou. Skutočnosť, že určité aspekty podmienky alebo jedna konkrétna podmienka boli individuálne dohodnuté, nevyklučuje uplatnenie tohto článku na zvyšok zmluvy, ak celkové hodnotenie zmluvy naznačuje, že aj napriek tomu ide o predbežne formulovanú štandardnú zmluvu. Keď predajca ako dodávateľ vznesie námietku, že štandardná podmienka bola individuálne dohodnutá, musí o tom podať dôkaz. Za posledný dôvod neplatnosti záložnej zmluvy považovali rozpor so zákonom. V tejto súvislosti poukázali na rozsudok

Okresného súdu Svidník, sp.zn. 7C 21/2014 zo dňa 26.11.2015, v spojení s Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 30.5.2017 pod č.k. 21Co/113/2016, kde súdy rozhodli o zdržaní sa výkonu záložného práva a to z nasledovných dôvodov. "Zmluva o poskytnutí úveru ako aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti sú typizované spotrebiteľské zmluvy. Inštitút dobrovoľnej dražby vážnym spôsobom zasahuje nielen do ústavou garantovaných vlastníckych práv dlžníka, ale na viac aj do ústavného práva spotrebiteľa na obydlie. Dobrovoľná dražba, ktorej navrhovateľom nie je skutočný vlastník, je konaním, ktoré sa vedie absolútne mimo vôle a bez pričinenia skutočného vlastníka, bez akejkoľvek predbežnej kontroly súdu alebo iného orgánu verejnej moci, výlučne pod kontrolou dražobníka, ktorý je súkromnoprávnym subjektom vykonávajúcim svoju činnosť ako podnikanie, teda za účelom dosiahnutia zisku. Je nezlučiteľné s ústavnou zásadou rovnosti všetkých subjektov v právach (čl. 12 ods. 2 Ústavy SR), aby mohlo konanie (právne úkony) určitých subjektov zasahovať do právneho postavenia tretej osoby, bez jej súhlasu. Nie je možné porovnávať dobrovoľnú dražbu s dražbou konanou v rámci exekúcie, ktorú vykonáva exekútor ako štátom splnomocnená osoba a to pod kontrolou súdu. Podľa zákona o dobrovoľných dražbách je záložca vystavený konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorý je povinný písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je možné dražiť. "Exekučným titulom" je teda vyhlásenie záložného veriteľa s priamym dosahom na ústavné práva záložcu, bez toho, aby pohľadávka bola po preskúmaní prijateľnosti zmluvných podmienok priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo priznaná v inom verejnoprávnom konaní. Inými slovami postihnutie majetku je tak v rukách súkromnej osoby bez kontroly verejnej moci. Existujú aj iné spôsoby výkonu záložného práva podľa osobitného predpisu § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré pri garancii prednosti záložného práva až do konečného splnenia dlhu garantujú aj zachovanie obydliá. Ak by sa napríklad záložné právo vykonalo uplatnením práva žalobou na súde, do úvahy prichádza oveľa proporcionálnejší prístup povolenia splátok, či už súdom alebo aj v exekúcii. Jediným efektívnym prostriedkom ochrany je vykonanie súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok. Zdá sa, že dobrovoľnou dražbou sa obchádza dôležitý únijný prvok a to ex offo súdna kontrola neprijateľných zmluvných podmienok. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali 2 prejudiciálne konania (C-482/12 L., C-34/13 B. c/a SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C - 482/12 odvolací súd pripomína už vyššie uvedené obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, cit: Smernica Rady 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých obchodných praktikách v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatneniu takej vnútroštátnej úpravy, akou je v prejudiciálnej veci § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom. Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov (napr. Rozsudok vo veci U. v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok M. v. Ukrajina, sťažnosť 47148/99) Odvolací súd ďalej poukazuje aj na nález ÚS ČR z 8. marca 2005, sp.zn. PL ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti". Za porušenie princípov právnej istoty a ochrany legitímnych očakávaní a teda rozpor § 7 ods. 2 o dobrovoľných dražbách s čl. 1 ods. 1 Ústavy považujeme aj tú skutočnosť, že každý subjekt, ktorý je vlastníkom nemôže byť zbavený majetku len na podklade vyhlásenia veriteľa, ktorý osvedčuje pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa citovaného zákona, pričom očakáva, že sa bude môcť brániť respektíve obhajovať svoje práva prostredníctvom nezávislého a nestranného súdu, výsledkom ktorého má byť právoplatné a vykonateľné rozhodnutie - exekučný titul ako podklad pre následný nútený predaj majetku. Preto takéto očakávania vlastníka, týkajúceho sa následne núteného predaja jeho majetku. Sledujú legitímne očakávania a spadajú pod ochranu čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru. Opatrenia narušujúce legitímne očakávania vlastníka, teda porušujúce stav vecí, v ktorom vlastník (dôvodne a oprávnene) očakáva, že bude platiť, predstavuje zásah do práva na pokojné užívanie majetku. V tejto súvislosti poukázali na Rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva pod č. 20082/02 vo veci S. c/a Rakúska republika. Na základe vyššie uvedeného boli toho názoru, že dostatočným spôsobom preukázali neplatnosť dobrovoľnej dražby. Z opatrnosti poukázali na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 31.5.2011 pod č. k. 20CoE/24/2011, ktorým prelomovo judikoval, že v konaní o neplatnosť dražby s odkazom na ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách súdu nebráni nič,

vysloviť neplatnosť dražby aj na základe takej skutkovej okolnosti, ktorú síce žalobca v žalobe neuviedol nenamietal jej rozpor so zákonom ani ju výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby.

2. Žalovaný v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 4.6.2020 k tvrdeniu žalobcov, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu neurčitosti s odkazom na ustanovenie § 37 Občianskeho zákonníka uviedol, že toto tvrdenie nemá oporu v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 142750/Zal/1, nakoľko ustanovenie čl. II ods. 2 písm. b) Záložnej zmluvy odkazuje na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých titulom Zmluvy o poskytnutí úveru, reg. č. 142750. Účelom záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu je zabezpečenie pohľadávky z konkrétneho zmluvného vzťahu, v tomto prípade zo Zmluvy o úvere. Na základe Zmluvy o úvere si právny predchodca žalovaného v II. rade splnil povinnosť a poskytol žalobcom finančné prostriedky. Naproti tomu sa títo zaviazali vrátiť finančné prostriedky spolu s príslušenstvom žalovanému v II. rade. Je logické a bežné, že v čase uzatvorenia Zmluvy o úvere nebolo možné predpokladať presnú sumu pohľadávky, nakoľko jej výška závisela aj od správania sa žalobcov v čase. Formulácia akou bolo koncipované zabezpečenie je absolútne bežná a právne akceptovaná. K ich tvrdeniu, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu rozporu s dobrými mravmi s odkazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu neprímeranosti zmluvnej pokuty na úvod považoval za nutné uviesť, že podľa informácie od žalovaného v II. rade, táto zmluvná pokuta nebola voči žalobcom vôbec uplatnená. Bez ohľadu na uvedené však žalobcovia neprímeranosť zmluvnej pokuty nijakým spôsobom nepreukázali. V nadväznosti na prípadnú neprímeranosť zmluvnej pokuty a jej neplatnosť poukázal na ustálenú rozhodovaciu súdnu prax, podľa neplatnosť zmluvnej pokuty nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy. K tvrdeniu žalobcov, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu nedostatku vôle sa žalobcovia pri zdôvodňovaní tejto časti uchýlili k praktikám rôznych "prospotrebiteľských" združení a snažia sa zbaviť zodpovednosti tvrdením, že nie sú osobami znalými zákona. Takúto obranu žalobcov považoval za neprípustnú. Konštatoval, že je absurdné, aby sa takto snažili presvedčiť súd, že im nebol známi inštitút záložného práva a následky porušenia svojich povinností. Poukázal na rozsudok Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 23 Cdo 1201/2009 (rovnako komentár Občianský zákoník I Komentář. I. vydanie, Praha: C.H.Beck, 2008) podľa ktorých, účelom ochrany spotrebiteľa je zabezpečiť rovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán tak, že súd má povinnosť ex offio prihliadať na neprijateľnosť a neplatnosť zmluvných podmienok. Účelom ochrany spotrebiteľa však v žiadnom prípade nemôže byť zbavenie spotrebiteľa akejkoľvek zodpovednosti za záväzkové vzťahy, do ktorých vstupuje. K tvrdeniu žalobcov, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu rozporu so zákonom uviedol, že mu nie je zrejmé, v čom vidia rozpor záložnej zmluvy so zákonom. Záložná zmluva je plne rešpektovaná a využívaný zabezpečovací inštitút zakotvený v Občianskom zákonníku. V tejto súvislosti poukázal na právne závery a konštatovania vyplývajúce z plenárneho rozhodnutia Ústavného súdu SR, č.k. PL. ÚS 23/14, v ktorom sa uvádza, 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, (t.j. v súčasnosti § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojitosti s ustanoveniami zákona č. 527/2002 Z.z.) ako aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp.zn.: 3Cdo 156/2009 zo dňa 29.03.2010 a uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn.: 17Co/393/2016 zo dňa 14.09.2016, ktorým Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie. Konštatoval, že relevantná súdna prax dospela k záveru, že samotná právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymoženia plnení zo spotrebiteľských zmlúv touto formou, nie je v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, resp. s ochranou spotrebiteľa vyplývajúcou z práva únie; tento záver vyplýva z rozhodovacej praxe Súdneho dvora Európskej únie (rozsudok zn. C-43/2013 L. B. proti SMART Capital, a.s., zo dňa 10.09.2014), ako aj Ústavného súdu Slovenskej republiky (uznesenie sp. zn. PL. ÚS 23/2014 zo dňa 24.09.2014) a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (rozsudok sp. zn. 3Cdo/156/2009 z 29. 03. 2010). K naliehavému právnomu záujmu uviedol, že má zato, že žalobcovia žiadne konkrétne porušenie na strane žalovaných nepreukázali a taktiež nepreukázali ani naliehavý právny záujem na podaní žaloby. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky so sp.zn. 5 Cdo 31/2011 a uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp.zn. II. ÚS 590/2017. Na základe uvedených rozhodnutí ako aj koncentračnej zásady mal za to, že v uvedenom prípade, nakoľko naliehavý právny záujem na podaní žaloby nie je daný, by sa súd ani nemal zaoberať meritom veci, nakoľko je daný dôvod na zamietnutie žaloby bez jej ďalšieho skúmania. Žiadal predmetnú žalobu zamietnuť a nahradiť trovy konania.

3. Žalovaný v 2. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 4.6.2020 uviedol, že s podanou žalobou nesúhlasí, nakoľko má za to, že tvrdenia v nej uvádzané nie sú dôvodom pre neplatnosť dražby a vo

vzťahu k podanej žalobe nemajú relevanciu. Žalobcovia majú za to, že ustanovenie čl. II ods. 2 písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 142750/Za/1 je neurčité, keďže podľa názoru žalobcov umožňuje veriteľovi jednostranne bez súhlasu dlžníka navýšiť istinu s príslušenstvom o dlžnú sumu z akéhokoľvek dlhu žalobcov, ktorý by sa objavil. S uvedeným názorom nemožno súhlasiť, pretože vyššie uvedené ustanovenie jednoznačne odkazuje na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých titulom Zmluvy o poskytnutí úveru, reg. č. 142750, takže sa nemožno stotožniť s tvrdením žalobcov, že ide o akýkoľvek dlh žalobcov. Zároveň je úplne zrejmé, že pri uzatvorení záložnej zmluvy zabezpečujúcej pohľadávku zo zmluvy o úvere nie je zrejmá konečná výška dlhu dlžníka a o prípadných poplatkoch, prípadne zmluvných pokutách, na ktoré žalobcovia poukazujú, boli žalobcovia pri uzatvorení zmluvy o úvere upovedomení. Ide o štandardnú formuláciu predmetného zmluvného ustanovenia. Ako ďalší dôvod neplatnosti dražby uvádzajú rozpor s dobrými mravmi s odkazom na ustanovenie 39 Občianskeho zákonníka s tým, že poukazujú na ustanovenie čl. V záložnej zmluvy, ktoré pojednáva o zmluvnej pokute. Predmetné ustanovenie a dohodnutú výšku zmluvnej pokuty považujú za neprimerané a v rozpore s dobrými mravmi, a teda aj absolútne neplatné. S uvedeným rovnako nesúhlasil, nakoľko v prvom rade, táto zmluvná pokuta nebola voči žalobcom právnym predchodcom žalovaného 2 uplatnená. Zároveň poukázal na skutočnosť, že žalobcovia nijako nepreukázali, že dohodnutá výška zmluvnej pokuty je neprimeraná vo vzťahu k výške poskytnutého úveru a ďalším podmienkam zmluvného vzťahu. V neposlednom rade uviedol, že ak by aj v čisto teoretickej rovine bolo predmetné ustanovenie posúdené ako neplatné, ide o ustanovenie, ktoré je možné oddeliť od ostatného obsahu záložnej zmluvy s ohľadom na ustanovenie § 41 Občianskeho zákonníka, a teda nespôsobuje neplatnosť záložnej zmluvy ako celku. Opakovane zdôraznil, že zmluvná pokuta v zmysle čl. V záložnej zmluvy nebola v danom prípade voči žalobcom aplikovaná, avšak zároveň uviedol, že po výkone záložného práva je zostatok pohľadávky žalovaného 2 v sume 64.149,89 Eur s prísl., takže prípadné zohľadnenie zmluvnej pokuty nie je s ohľadom na uvedené ani rozhodujúce, keďže ani výkonom záložného práva by nedošlo k jej prípadnému teoretickému uspokojeniu. Žalobcovia ako ďalší dôvod neplatnosti dražby uvádzajú nedostatok vôle. V tomto smere uvádzajú, že neboli osobitne oboznámení zo strany právneho predchodcu žalovaného 2 o forme tohto zabezpečovacieho inštitútu, ani o jeho následkoch. Ako osoby neznalé zákona bez podrobnejšieho, jednoduchého a zrozumiteľného výkladu obsahu dohody neboli schopní posúdiť následky tejto nedostatočnej vedomosti a informovanosti. Z uvedeného dôvodu pri tomto úkone bol nedostatok vôle konajúcej osoby - spotrebiteľa dojednania realizácie záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe. Vyššie uvedené ustanovenie považoval za účelové a irelevantné, pretože nemal vedomosť o tom, že by žalobcovia boli pozbavení spôsobilosti na právne úkony, keďže pre priemerného spotrebiteľa sú následky uzatvorenia záložnej zmluvy zabezpečujúcej pohľadávku zo zmluvy o úvere zrejmé. Poukázal na skutočnosť, že aj ochrana spotrebiteľa má svoje medze a v žiadnom prípade ju nemožno chápať ako ochranu ľahkomyselnosti a nezodpovednosti spotrebiteľa (Rozsudok Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 23 Cdo 1201/2009 a tiež komentár Občanský zákoník I Komentář. I. vydanie, Praha: C.H.Beck, 2008). Účelom ochrany spotrebiteľa je zabezpečiť rovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán tak, že súd má povinnosť ex offio prihliadať na neprijateľnosť a neplatnosť zmluvných podmienok. Účelom ochrany spotrebiteľa však v žiadnom prípade nemôže byť zbavenie spotrebiteľa akejkoľvek zodpovednosti za záväzkové vzťahy, do ktorých vstupuje. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 11.03.2014, sp. zn. 9Co/35/2013 a považoval za neprípustné a zároveň v rozpore s ochranou spotrebiteľa, aby spotrebiteľ uzatváral zmluvy a prijímal plnenia a po niekoľkých rokoch využívania týchto služieb by sa v momente, kedy má plniť svoje povinnosti zo zmluvy domáhal neplatnosti týchto úkonov. V danom prípade spĺňa zmluva o úvere, ako aj záložná zmluva všetky náležitosti vyžadované zákonom, úkon má písomnú formu, bol uzavretý slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a preto neexistuje žiadny zákonný dôvod na určenie neplatnosti takto uzatvorenej zmluvy. I z plenárneho rozhodnutia Ústavného súdu SR, č.k. PL. ÚS 23/14 vyplýva, 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." Žalobcovia ďalej ako dôvod neplatnosti dražby poukazujú na rozpor so zákonom. Nimi uvedené skutočnosti však rovnako nemožno považovať za relevantný dôvod neplatnosti dražby. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline č.k. 11Co/144/2019 - 171 zo dňa 17.07.2019. Záložné právo predstavuje právny prostriedok zabezpečenia pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Ide teda o zákonom dovolený a najmä predpokladaný zabezpečovací inštitút. V danom prípade sú predmetom záložného práva nehnuteľnosti. Žalobcovia si pri uzatváraní zmluvy o úvere boli vedomí

toho, že v prípade ak budú svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy porušovať (t.j. najmä ak nebudú uhrádzať pohľadávku v dohodnutých mesačných splátkach riadne a včas), môže veriteľ vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru (t.j. požadovať splatenie celej pohľadávky jednorazovo) a tiež sa domáhať uspokojenia svojej pohľadávky výkonom záložného práva. Žiadne zákonné ustanovenie záložnému veriteľovi neprikazuje viesť záložné právo len pre judikovanú pohľadávku. Ani žalobcovia na žiadne takéto ustanovenie v podanej žalobe nepoukázali. V tejto súvislosti poukázal na nález Ústavného súdu SR z 22. júna 2017. sp. zn. II. ÚS 796/2016-65. Navrhol žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

4. Žalovaný v 3. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 3.6.2020 uviedol, že má za to, že predmetná zmluva je platná. Podľa žalobcov v zmysle bodu 1 odôvodnenia žaloby je ustanovenie čl. II ods. 2 písm. b/ záložnej zmluvy neurčité, nakoľko umožňuje veriteľovi, aby jednostranne bez súhlasu dlžníka navýšil istinu s príslušenstvom o dlžnú sumu z akéhokoľvek dlhu žalobcov, ktorý by sa objavil. Toto ustanovenie je podľa nich rozumovo neodôvodniteľné a značne nerovnovážne v neprospech žalobcov. Z čl. II ods. 2 písm. b/ záložnej zmluvy nevyplýva, že by mohol veriteľ jednostranne a bez súhlasu dlžníka navýšiť istinu s príslušenstvom z akéhokoľvek dlhu žalobcov, ktorý sa objavil. Naopak špecifikuje, že sa môže jednať len o pohľadávku týkajúcu sa dodatku k Zmluve o úvere, čiže obojstranne odsúhlasenej zmene zmluvy o úvere ako aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere, čiže pohľadávok (zmluvnej pokuty, poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok), ktoré sú špecifikované ako nárokovateľné plnenia záložného veriteľa. Nejedná sa o akékoľvek dlhy žalobcov ale len tie, na ktoré má nárok záložný veriteľ v zmysle zmluvy o úvere. Uvedená špecifikácia je dostatočne určitá a jednoznačne označuje a limituje možnosti záložného veriteľa o navýšenie dlhu a dostatočne zrozumiteľným spôsobom odkazuje na možnosť navýšenia istiny o ďalšie pohľadávky, ktoré vyplývajú zo zmluvy o úvere, s ktorou boli žalobcovi náležite oboznámení. Druhým dôvodom podľa žalobcov je rozpor s dobrými mravmi ohľadne dojedania zabezpečenia záväzku zmluvnou pokutou. Konštatoval, že nepokladá zmluvnú pokutu za rozpornú s dobrými mravmi, nakoľko sa jedná o neopakovateľnú zmluvnú pokutu, teda je možné ju uložiť len raz a vo vzťahu k výške samotného úveru a hodnote zálohu je plnenie zmluvných povinností zabezpečené v takejto výške zmluvnej pokuty akceptovateľné. Navyše jedná sa o zabezpečovací akcesorický inštitút, ktorý je oddeliteľný od samotnej podstaty zmluvy o zriadení záložného práva, a preto aj jeho prípadná neplatnosť nemôže mať za následok neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva ako celku. K argumentu žalobcov, že neplatnosť záložnej zmluvy je možné vyvodiť aj s odkazom na ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to z dôvodu chýbajúcej vôle žalobcov uzatvoriť predmetnú dohodu, ako aj z dôvodu neurčitosti tohto právneho úkonu a to s poukazom na ich neznalosť zákona uviedol, že podľa jeho názoru postačuje odkaz na uvedených zákon, ktorý už sám o sebe poskytuje dostatočnú ochranu práv žalobcov. Mal za to, že aj obyčajný laik si je vedomý významu slova dražba a záložné právo. V celom čl. VI sú uvedené viaceré povinnosti záložcu z ktorých vyplýva, že reálnym záverom neplnenia jeho dlhu voči záložnému veriteľovi môže viesť k strate vlastníckeho práva k založeným nehnuteľnostiam. Tu podotkol, že v čl. VI, ods. 2, sú aj ďalšie spôsoby predaja nehnuteľností a to aj oveľa menej legislatívne riešené ako tomu je pri inštitúte dobrovoľnej dražby ako napr. inštitút priameho predaja v čl. VI, ods. 2, písm. a.). Aj napriek jednoduchším a menej nákladným spôsobom vykonania záložného práva (priamy predaj, verejná obchodná súťaž) zvolil žalovaný v druhom rade spôsob výkonu dobrovoľnou dražbou. V tomto prípade sa podľa jeho názoru nedá pochybovať, že tento dohodnutý spôsob výkonu záložného práva nespôsobil nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán ba naopak vnáša do výkonu záložného práva nutnosť dodržania kogentných ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Spôsob realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby je zákonným postupom a bežnou súčasťou obdobných zmlúv a to nie len medzi spotrebiteľmi ale aj medzi bežnými fyzickými osobami alebo medzi podnikateľmi. Tu nejde o vopred naformulované znenie zmluvy, ale o bežné obsahové náležitosti obdobných zmlúv, ktoré sú zároveň zákonom vyžadované, aby boli dohodnuté. Navyše žalobcovia v čl. VII, ods. 4 záložnej zmluvy svojimi podpismi potvrdzujú, že po prerokovaní tejto záložnej zmluvy sa dohodli na jej obsahu vo všetkých jej bodoch a záložnú zmluvu uzatvárajú na základe svojej skutočnej a slobodnej vôle. To znamená, že mali možnosť vstúpiť do obsahu zmluvy a že súhlasia s obsahom zmluvy, takže namietat' to, že nemohli zmeniť obsah zmluvy je účelové. Nepokladal preto, ustanovenie čl. VI, ods. 2, písm. b.) za neprijateľnú zmluvnú podmienku ani za nekalú prax ale podstatnú náležitosť každej zmluvy o zriadení záložného práva. Rovnako nepokladá zmluvu o dobrovoľnej dražbe za neplatnú ani z dôvodu jej rozporu so zákonom. Žalobcami citované rozhodnutie súdu sa vzťahuje na prípad, keď bolo účastníkmi konania, resp. žalobcami, napádaná skutočnosť, že výška ich dlhu je určená protizákonne a jednostranne žalovaným a že z tohto titulu žiadajú o zdržanie sa výkonu záložného práva. V tejto konkrétnej žalobe však žalobcovia nepopierajú výšku ich

dlhu voči žalovanému v druhom rade a dôvodom žaloby nie je ani to, žeby pohľadávka žalovaného v druhom rade bola nesprávne určená ani žeby bola v nezákonnej výške. Takáto námietka v žalobe nie je. Samotný odkaz na rozhodnutia súdov v inej veci, kde žalobcovia napádali správnosť výšky pohľadávky nepostačuje a preto bol toho názoru, že sa citované rozhodnutie nevzťahuje na tento prípad. Žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

5. Žalobcovia v replike zo dňa 30.6.2020 v plnom rozsahu poukázali na ich skutkové a právne vyjadrenia prezentované v žalobe zo dňa 11.4.2020. K dôvodom neplatnosti záložnej zmluvy, ktoré prezentovali pod bodom 1 a 2 odkázali na Rozsudok Krajského súdu v Trnave zo dňa 11.1.2016 pod č.k. 23Co/539/2014. K dôvodu neplatnosti, ktorý uvádzali pod bodom 3 uviedli, že nepopierajú, že predaj nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe je zákonom dovolenou možnosťou, avšak ak je spotrebiteľ nútený podrobiť sa vopred veriteľom vo formulári predtlačenej zmluvy, nemožno hovoriť o individuálne dojednanej podmienke spotrebiteľskej zmluvy. Individuálnosť dojednaní, nie je závislou od fyzického oddelenia časti dojednaní od iných, ale v preukázanej možnosti spotrebiteľa ovplyvniť znenie formulárovej zmluvy predkladanej mu dodávateľom. Ak má byť akákoľvek spotrebiteľská zmluva právom akceptovateľná ako prejav zmluvnej autonómie, musí byť výsledkom slobodnej vôle oboch zmluvných strán, pričom slobodná vôľa vyžaduje informácie o možnosti voľby medzi viacerými riešeniami a informácie o tom, čo tá ktorá voľba konkrétne znamená. Občiansky zákonník v ustanovení § 53 ods. 2 za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia nepovažuje také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ale nemohol ovplyvniť ich obsah. V prípade nepreukázania opaku zo strany dodávateľa zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané (§ 53 ods. 3 OZ). Predpokladom pre záver, že nejde o individuálne vyjednanú zmluvnú podmienku je teda stav, ak zmluvné podmienky v záložnej zmluve boli vopred pripravené a nebolo možné meniť ich obsah, čo je aj daný prípad. Dôkazné bremeno na preukázanie toho, že ustanovenia záložnej týkajúce sa predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe boli medzi zmluvnými stranami individuálne dojednané spočíva na strane žalovaného v 2. rade ako právneho nástupcu dodávateľa, pričom tento nepredložil žiaden dôkaz na preukázanie opaku. V neposlednom rade poukázali na judikatúru týkajúcu sa predaju nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe: Za stavu, že draženou vecou má byť obydlie záložcu a výsledkom dobrovoľnej dražby strata hlavného obydlia záložcu a jeho rodiny a pritom pohľadávku bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevynímajúc ani súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy pripadajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať akési ultima ratio. Ak existovali podmienky pre úspešné vymoženie pohľadávky bez vykonania záložného práva v súdnej exekúcii, prípadne povolenie splácania dlhu v rámci súdnej exekúcie, je namieste otázka, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo mimosúdne predajom založenej veci / ÚS 23/2014/. Rovnako Európska právna úprava ochrany spotrebiteľa sa vzťahuje aj na hypotekárne úvery - konkrétne Smernica Európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ č 1093/2010 a rovnako je celý rad rozhodnutí Európskeho súdneho dvora, ktoré sa týkajú ochrany spotrebiteľa v súvislosti s hypotekárnymi úvermi zaťaženými nehnuteľnosťou a to: - Súdny dvor v rozsudku C-618/10 Banco Espanole judikoval rozpor španielskej zákonnej úpravy o platobných rozkazoch s právom EÚ pre nedostatok súdnej kontroly, o to väčšie pochybnosti vyvstávajú, ak niet žiadnej súdnej kontroly a plnenie z neprijateľných podmienok sa vymôže úplne bez posúdenia veci sudcom. Poukázali tiež na to, že bytové vzťahy sú rovnako chránené európskym spotrebiteľským právom, ktorú skutočnosť potvrdzuje rozsudok Súdného dvora Európskej únie z 30. mája 2013 vo veci C-488/11. Dobrovoľné dražby sú spomínané ako jeden z prostriedkov na obchádzanie a porušovanie práv spotrebiteľov. Súdny dvor zdôrazňuje, že osobitnú pozornosť treba venovať okolnosti, že majetok dotknutý záložným právom je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. Právo na obydlie totiž v práve Únie predstavuje základné právo zaručené Chartou základných práv, ktoré vnútroštátny súd musí zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13. Nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal mimosúdne - dobrovoľnou dražbou (na porovnanie - v prípade ochrany obydlia - P. c/a SR). Strata rodinného obydlia totiž môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa (rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 61), ale aj viesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie (uznesenie predsedu Súdného dvora vo veci P. L. a J. Y., EU:C:2014:1388, bod 11). Strata bývania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie (rozsudky ESLP L. v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, § 50, ESLP 2008, a D. v. Švédsko, č. 27183/04, § 137). Konkrétne, pokiaľ ide o dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa a jeho rodinu spôsobuje vystaňovanie z obydlia predstavujúceho ich hlavné bydlisko, Súdny dvor už zdôraznil

dôležitosť toho, aby príslušný vnútroštátny súd disponoval predbežnými opatreniami umožňujúcimi prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou v prípade, keď je prijatie takýchto opatrení potrebné na zabezpečenie efektivity ochrany zaručenej smernicou 93/13 (rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 59).

6. Žalovaný v 1. rade v duplike zo dňa 18.8.2020 konštatoval, že žalobcovia zastávajú názor, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu, že nebola individuálne dojednaná, bola vopred napísaná na predtlačenom formulári a ako spotrebiteľia tak boli nútení podrobiť sa zneniu záložnej zmluvy. Uviedol, že takýto výklad považuje za absurdný. Využitie zabezpečovacieho inštitútu v podobe záložného práva, ktoré má svoju podrobnú zákonnú úpravu obsiahnutú v Občianskom zákonníku, nemôže byť považované za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá by pre svoju platnosť vyžadovala individuálne dojednanie. Dohodu o záložnom práve nie je možné považovať za ustanovenie, ktoré spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Navyše, záložná zmluva bola individualizovaná so žalobcami, kedy sa v procese jej tvorby dohodla špecifikácia zálohu, ktorým sa títo rozhodli zabezpečiť pohľadávku veriteľa poskytujúceho im úver. K ich tvrdeniam ohľadom nelegitímnosti inštitútu dobrovoľnej dražby poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, ako aj Ústavného súdu SR, ktoré citoval vo vyjadrení k žalobe zo dňa 04.06.2020. Proces dobrovoľnej dražby je striktno upravený v zákone o dobrovoľných dražbách, pričom sa jedná o jediný nástroj, prostredníctvom ktorého možno vykonať záložné právo, ktoré zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy (ust. § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka). V žiadnom prípade tu nie je možné hovoriť o neoprávnenom zásahu do obydľia žalobcov, ale o zásahu, ktorý má jednoznačnú oporu v zákone. Navyše, je nutné uviesť, že predmet dražby nebol a pravdepodobne stále nie je spôsobilý slúžiť na bývanie, nakoľko je v stave začatej a nedokončenej rekonštrukcie a žalobca v 1. rade sa dlhodobo zdržuje v zahraničí. V nadväznosti na nimi zdôrazňovanú ochranu obydľia a proces výkonu záložného práva poukázal na ust. § 853 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorých občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie. Podľa odseku 1 nemožno použiť ustanovenia o ochrane nájmu bytov podľa § 711 až 712c ani ustanovenie § 3 na právne vzťahy medzi záložnými veriteľmi a vlastníkom bytu alebo rodinného domu pri zániku jeho vlastníctva na základe uplatnenia záložného práva. Trval teda na tom, že napadnutá dražba sa uskutočnila prísne podľa právnych predpisov SR, boli dodržané všetky ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách a preto žiadal žalobu zamietnuť.

7. Žalovaný v 2. rade v duplike zo dňa 13.8.2020 uviedol, že v podanom vyjadrení žalobcov nie sú uvedené žiadne relevantné skutočnosti, ktoré by spochybňovali platnosť dobrovoľnej dražby. Podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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 vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Žalobcovia síce v teoretickej rovine poukazujú na niektoré rozhodnutia Súdneho dvora, avšak tieto nijakým spôsobom neprepojili s daným prípadom a k priebehu dobrovoľnej dražby nepoukázali na žiadne skutočnosti, ktoré by spôsobovali jej neplatnosť. Z rozhodnutí Súdneho dvora vyplýva osobitná ochrana obydľia, ktorú on nespochybňuje, avšak zároveň uvádza, že svojím postupom nespôsobil nezákonný zásah do ústavného práva na ochranu obydľia. Z plenárneho rozhodnutia Ústavného súdu SR, č.k. PL. ÚS 23/14 vyplýva, 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. Stotožnil sa s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline č.k. 11Co/144/2019 - 171 zo dňa 17.07.2019. Ochrana obydľia nie je možné ponímať absolútne tak, že každá dražba je porušením ústavného práva na ochranu obydľia. Tieto závery nevyplývajú ani z nálezov ústavného súdu, ani z rozsudkov Európskeho súdu pre ľudské práva. Neoprávnený zásah do obydľia 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).

Rovnako nevidel ako dôvodnú argumentáciu žalobcov, že v danom prípade ustanovenia záložnej zmluvy týkajúce sa predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe neboli medzi stranami individuálne dohodnuté. Tak, ako už bolo uvedené v predchádzajúcom vyjadrení, on to považuje za absurdné a účelové, ak žalobcovia zakladajú svoju obranu na tej skutočnosti, že neboli osobitne oboznámení zo strany právneho predchodcu žalovaného 2 o forme tohto zabezpečovacieho inštitútu, ani o jeho následkoch. Žalobcovia nijakým spôsobom uzatvorenie záložnej zmluvy nespochybňujú. Poukázal na čl. VII, bod 6 Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 142750/8Zal/1 z ktorého je zrejmé, že žalobcovia si boli vedomí zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom zálohu, jednak z obsahu záložnej zmluvy a jednak táto skutočnosť vyplývala z listu vlastníctva. Taktiež z ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. V spotrebiteľských veciach je fakticky vylúčený výkon záložného práva inak ako predajom na dobrovoľnej dražbe, teda je vylúčený výkon záložného práva akýmkoľvek iným spôsobom, ktorý by mohol byť aj prípadne individuálne zmluvne dohodnutý. Uvedené ustanovenie slúži predovšetkým na ochranu samotného spotrebiteľa, nakoľko obmedzuje záložného veriteľa v zneužívaní inštitútu výkonu záložného práva, napríklad predajom nehnuteľnosti za ľubovoľne určenú cenu bez toho, aby tento predaj nehnuteľnosti podliehal prísny zákonom určeným pravidlám, ako je tomu tak v prípade dobrovoľnej dražby upravenej zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Je preto bez právneho významu, keď žalobcovia poukazujú na nevyhnutnosť individuálneho dojednanie postupu, keďže tento je prísne zákonne upravený a záložný veriteľ nemá priestor na ovplyvňovanie priebehu tohto procesu. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že dobrovoľná dražba predstavuje krajné riešenie, k tomu uviedol, že k zosplatneniu pohľadávky právnym predchodcom žalovaného 2/ došlo už v roku 2017, pričom žalobcovia neuhradili svoju dlžnú sumu ani len čiastočne. Nič im nebránilo v poukazovaní aspoň čiastočných úhrad v záujme poníženia dlžnej sumy, avšak k týmto krokom nepristúpili. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že žalovaný 2/ nemohol dosiahnuť účinné uspokojenie svojej pohľadávky iným spôsobom ako výkonom záložného práva.

8. Žalovaný v 3. rade v duplike zo dňa 27.8.2020 uviedol, že podľa žalobcov v zmysle ich vyjadrenia zo dňa 30.06.2020 je, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu, že nebola individuálne dojednaná, bola vopred napísaná na predtlačenom formulári a tak sa ako spotrebiteľa boli nútení podrobiť sa zneniu záložnej zmluvy. V princípe je možné, že Československá obchodná banka, a.s. má pripravené návrhy zmlúv o zriadení záložného práva, ako má takéto typy zmlúv pripravený každý advokát alebo notár, pričom obsahuje zmluva základné náležitosti. Zároveň je v čl. VIII, ods. 4 Zmluvy o zriadení záložného práva uvedené: "Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že po prerokovaní tejto Záložnej zmluvy sa dohodli na jej obsahu vo všetkých jej bodoch a Záložnú zmluvu uzatvárajú na základe svojej skutočnej a slobodnej vôle." Z uvedeného vyplýva, že záložcovia zmluve vopred prerokovali a dohodli sa na jej obsahu. Je teda zrejmé, že podpisom zmluvy záložcovia potvrdili, že zmluvu prerokovali s ostatnými zmluvnými stranami a súhlasia s podpísaným obsahom. Ak mali výhrady k záložnej zmluve mali ich vyjadriť počas prerokovania zmluvy. Za účelové pokladal tvrdenia, že nemohli zasiahnúť do obsahu zmluvy a že sa museli podrobiť. Ustanovenia zmluvy vychádzajú z ustanovení Občianskeho zákonníka. V tomto princípe je napádaná zmluva o zriadení záložného práva štandardná, zákonná a vyvážená a judikatúra použitá žalobcami sa nevzťahuje na nimi podanú žalobu. Plenárne uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn.: PL. ÚS 23/2014-18, neobsahuje vo svojom odôvodnení text uvádzaný žalobcami a teda: "Za stavu, že dražbou vecou má byť obydlie záložcu a výsledkom dobrovoľnej dražby strata hlavného obydlija záložcu a jeho rodiny a pritom pohľadávku bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevynímajúc ani súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy pripadajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať akési ultima ratio. Ak existovali podmienky pre úspešné vymoženie pohľadávky bez vykonania záložného práva v súdnej exekúcii, prípadne povolenie splácania dlhu v rámci súdnej exekúcie, je namieste otázka, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo mimosúdne predajom založenej veci." Citácia je použitá len v samotnom návrhu Okresného súdu Pezinok, ktorá však nepresvedčila Ústavný súd SR a návrh bol odmietnutý. V skutočnosti Ústavný súd SR v predmetnej veci v odvození uviedol, že výkon dobrovoľnej dražby je ústavný a najmä poukázal, že ani prípadné súdne vymáhanie pohľadávky pred možnosťou výkonu dražby, nemusí byť v súlade so zákonom, nakoľko je možné, že ani príslušný súd nerozhodne zákonné alebo v súlade s Ústavou SR. Zároveň uviedol: "Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné prnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a

záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec). V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011)." Len na margo prerokúvanej veci uviedol, že v tomto konkrétnom rozhodnutí súdu, išlo v princípe o vydraženie bytu prostredníctvom dobrovoľnej dražby, kde dlžná suma bola vo výške 1.182,50 Eur z titulu nedoplatkov na službách spojených s užívaním bytu a bola pred dražbou uhradená, to znamená, že sa jednalo o skutkovo nesúvisiacu vec so žalobou žalobcov. Mal za to, že vo veci žalobcov nedošlo k výraznému nepomeru medzi intenzitou zásahu a skutočnej cene predmetu vlastníctva. Rozsudok Súdneho dvora EÚ zo dňa 14. júna 2012 vo veci C-618/10 Q. V. R. K. P. proti T. K. K., sa nevzťahuje na žalovanú vec, keďže obsahom rozsudku je najmä, že "Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vykladať v tom zmysle, že jej odporuje právna úprava členského štátu, akou je právna úprava dotknutá vo veci samej, ktorá vnútroštátnemu súdu rozhodujúcemu o návrhu na vydanie platobného rozkazu neumožňuje ani a limitne, ani v ktorejkoľvek inej fáze konania ex offo preskúmať prípadnú nekalú povahu podmienky týkajúcej sa úrokov z omeškania, ktorá je súčasťou zmluvy uzatvorenej medzi predajcom alebo dodávateľom a spotrebiteľom, ak spotrebiteľ nepodá odpor." V žalobcami žalovanej veci bolo možné napadnutie zmluvy, či už o úvere alebo o zriadení záložného práva, v ktoromkoľvek momente po ich uzatvorení, ba dokonca aj po vykonaní dražby. Podľa jeho názoru, je práve inštitútom dodatočnej žaloby na určenie neplatnosti dražby, vyrovnaný vzťah medzi záložným veriteľom, dražobníkom ako podnikateľmi a záložcom ako spotrebiteľom, čo sa týka možnosti súdneho prieskumu a v spojitosti s neodkladným opatrením dostatočným spôsobom chráni ústavné práva spotrebiteľa vo vzťahu k jeho obydliu. Rozsudok Súdneho dvora EÚ zo dňa 30. mája 2013 vo veci R. N. J. Q., B. R. L. Y. proti T. Q. sa rovnako nevzťahuje na žalovanú vec, keďže jeho obsahom je v skratke povinnosť súdu ex offo posudzovať nekalé podmienky voči spotrebiteľom, pričom tento postup je už zaužívaná súdna prax a predmetné rozhodnutie už bolo reflektované v legislatíve. Rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci P. v. Slovenská republika (č. 7205/02, 9. október 2007) mimo iného len skonštatoval, to že už Ústavný súd správne rozhodol, že u L. P. nastalo porušenie jej práva na súkromie. Poukázal pritom predovšetkým na povinnosť mesta (v tomto prípade mesta Poprad) napomáhať svojim občanom pri zabezpečovaní základných potrieb a na ochranu maloletých. Za daných okolností podľa neho vyvstala otázka, či vystaňovanie P. z bytu bez poskytnutia náhradného ubytovania nebolo v rozpore s dobrými mravmi. Jej vystaňovanie nepovažoval za nevyhnutné v demokratickej spoločnosti. Jednalo sa však o mestský nájomný byt, pričom mesto má z titulu svojho zriadenia určité povinnosti a teda opäť ide o diametrálne odlišný prípad, ktorý ani len analogicky nie je použiteľný na tvrdenia žalobcov ohľadne ochrany ich obydliu v rámci zákonne vydraženej nehnuteľnosti. Uznesenie predsedu súdneho dvora zo dňa 5. júna 2014 vo veci C 169/14 vo veci P. L. a J. Y., EU:C:2014:1388, bod 11 je nasledovné: "V tejto veci však okrem počtu dotknutých dlžníkov, ktorý opisuje vnútroštátny súd, riziko, že vlastník stratí svoje hlavné obydlie, kladie tento dlžníka a jeho rodinu do osobitne zraniteľného postavenia." Uvedený bod ani rozhodnutie predsedu a ani rozsudok súdneho dvora v danej veci sa nevzťahuje na žalobu žalobcov, samotný záver rozsudku súdneho dvora je že : "Článok 7 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách v spojení s článkom 47 Charty základných práv Európskej únie sa má vykladať v tom zmysle, že bráni systému výkonu rozhodnutí, o aký ide vo veci samej, stanovujúcemu, že konanie o výkone záložného práva nemôže byť prerušené súdom rozhodujúcim v merite veci, ktorý vo svojom konečnom rozhodnutí môže priznať nanajvyš peňažné odškodnenie ujmy spôsobenej spotrebiteľovi, v rozsahu, v akom spotrebiteľ v postavení povinného dlžníka nemôže podať odvolanie proti rozhodnutiu, ktorým sa zamieťa jeho námietka proti tejto exekúcii, zatiaľ čo predajca alebo dodávateľ v postavení oprávneného veriteľa môže podať tento opravný prostriedok proti rozhodnutiu, ktorým sa zastavuje konanie alebo sa nekalá podmienka vyhlasuje za neuplatniteľnú." Jedná sa o španielsky právny systém, ktorý v rámci námietky v exekúcii už neumožňoval iný spôsob ochrany obydliu spotrebiteľa, v slovenskom právnom systéme z hľadiska odkladu vykonateľnosti alebo vydaniu neodkladného opatrenia, je ochrana spotrebiteľa zabezpečená dostatočným spôsobom. Rozsudok súdneho dvora zo dňa 14. marca 2013 vo veci C 415/11 vo veci L. J. proti K. R. R. K., A. I. L. (K.) EU:C:2013:164 smeroval opäť proti španielskemu právnomu systému: "Smernica 93/13/EHS Rady z

5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vykladať v tom zmysle, že bráni právnej úprave členského štátu, akou je právna úprava dotknutá vo veci samej, ktorá tým, že v konaní o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou nestanovuje možnosť vzniesť námietky voči nekalej povahe zmluvnej podmienky, na základe ktorej bol vydaný exekučný titul, znemožňuje súdu rozhodujúcemu v určovacom konaní, ktorý je príslušný na posúdenie nekalej povahy tejto podmienky, prijať predbežné opatrenia, najmä tie, ktoré vedú k prerušeniu uvedeného konania o výkone rozhodnutia, hoci prijatie týchto opatrení je potrebné na zabezpečenie plnej účinnosti jeho konečného rozhodnutia." Opätovne tvrdil, že slovenská právna úprava obsahuje náležitú ochranu spotrebiteľa aj prostredníctvom neodkladného opatrenia, navyše žalobcovia nenamietali zmluvu o úvere, záložnú zmluvu počas priebehu dražby a nežiadali ochranu neodkladným opatrením. Rovnako aj rozsudky V. L. v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, § 50, ESLP 2008, a D. v. Švédsko, č. 27183/04, § 137 nie sú zo žalovanou vecou spojené alebo ak tak len veľmi okrajovo. Do pozornosti dal rozsudok súdneho dvora zo dňa 10. septembra 2014, vo veci C-34/13 L. B. proti SMART Capital, a. s., kde sa súdny dvor priamo zaoberal výkonom záložného práva v právnom poriadku Slovenskej republiky prostredníctvom inštitútu dobrovoľných dražieb voči spotrebiteľom a nesúladu s právom Európskej únie, pričom skonštatoval, že slovenská právna úprava nie je v rozpore s právom Európskej únie a poskytuje dostatočnú ochranu spotrebiteľom a že je možné vykonávať takéto záložné práva aj formou dobrovoľnej dražby. Konkrétne rozhodol: 1. Ustanovenia smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa majú vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava, ako je úprava dotknutá vo veci samej, umožňujúca vymocť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdnym výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu. 2. Článok 1 ods. 2 smernice 93/13 sa má vykladať v tom zmysle, že zmluvná podmienka obsiahnutá v zmluve, ktorú uzavrel predajca alebo dodávateľ so spotrebiteľom, je vylúčená z pôsobnosti tejto smernice len vtedy, ak uvedená zmluvná podmienka odráža obsah záväzného zákonného alebo regulačného ustanovenia, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu. Žalovaný v treťom rade ďalej uviedol, že žalobcovia okrem uvedenia súhrnnej judikatúry, ktorá sa zaoberá buď prípadmi mimo slovenského právneho systému alebo odlišnými skutkovými a právnymi prípadmi, nepredložili žiadne nové skutočnosti alebo dôkazy svedčiacie o neplatnosti zmluvy o úvere alebo záložnej zmluvy. Ich právna argumentácia nie je podložená dôkazmi a ani skutočnosťami, ktoré nastali pred, počas a po trvaní vzťahu založeného zmluvou o úvere a záložnou zmluvou.

9. Vo veci súd opakovane nariadil pojednávanie, naposledy na deň 5.5.2021, ktorého sa nezúčastnili žalobcovia 1, 2 a ich právny zástupca, ktorí svoju neúčasť písomne ospravedlnili, preto v súlade s ust. § 180 C.s.p. pojednával v ich neprítomnosti. Pojednávania sa osobne zúčastnili právni zástupcovia žalovaných 1, 2 a 3.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to predovšetkým s aktuálnym LV č. XXX a XXXX k.ú. T., oznámením o dražbe č. 005/2020 zo dňa 17.1.2020, Výzvou zo dňa 23.1.2020 a 30.3.2020, potvrdením Obce Jablonov zo dňa 3.10.2008, objednávkou vypracovania znaleckého posudku zo dňa 17.11.2019, Zmluvou o poskytnutí úveru reg. č. 157708 zo dňa 25.6.2010, Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 157708/Za/1 zo dňa 25.6.2010, ako aj obsahom celého spisu a zistil tento skutkový stav:

11. Šetrením vo verejne dostupnom registri Katastra nehnuteľností SR súd z aktuálneho listu vlastníctva č. XXX, k.ú. T. zistil, že na danom liste vlastníctva je zapísaná iba hospodárska budova postavená na parcele č. XXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalobca v 1. rade. Ostatné nehnuteľnosti boli z listu vlastníctva odobraté a bol založený nový list vlastníctva č. XXXX.

12. Z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. T. súd zistil, že ako výlučná vlastníčka nehnuteľností - rodinného domu, T., s. č. XXX na parcele CKN č. XXX a parcely CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m², parcely CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m², parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m² a parcely CKN č. XXX - záhrady o výmere 827 m² bola v čase rozhodovania o neodkladnom opatrení zapísaná T. F., pričom aktuálne je ako vlastníka nehnuteľností na uvedenom liste vlastníctva vedený L.. D. B.Ý..

13. Zo Zmluvy o poskytnutí úveru reg. č. 157708 zo dňa 25.6.2010 bolo zistené, že ČSOB, a.s., Bratislava ako veriteľ a žalobcovia 1, 2 ako dlžníci uzavreli túto zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 35.000,- Eur na výstavbu/prestavbu nehnuteľností - rodinného domu v T. súp. č. XXX zapísaného na LV č. XXX pre k.ú. T.. Zmluvné strany sa v článku VII. úverovej zmluvy označený ako "Zabezpečenie úveru" dohodli, že úver bude zabezpečený zriadením záložného práva v prospech banky k nehnuteľnosti špecifikovanej v dobe 1 písm. a) uvedeného článku zmluvy. V ten istý deň došlo zároveň i k uzavretiu Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Za/1 zo dňa 25.6.2010, ktorú podpísala ČSOB a.s., Bratislava ako záložný veriteľ, žalobca v 1 rade ako záložca a obaja žalobcovia ako dlžníci. V článku II "Zabezpečovaná pohľadávka" v bode 1 bolo dohodnuté, že strany zriaďujú záložné právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku III "Predmet zabezpečenia" ods. 1 a to na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkovi vyplývajúcej z úverovej zmluvy uvedenej vyššie na zabezpečenie istiny úveru vo výške 35.000,- Eur a príslušenstva. V odseku 2 článku II zmluvy je uvedené, že záložné právo sa vzťahuje aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok z prípadných dodatkov k Zmluve o úvere a na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere a to vrátane nároku záložného veriteľa na zapletenie zmluvnej pokuty, ako aj poplatkov, výdavkov s ďalších čiastok a tiež v prípade, že záložný veriteľ odstúpi od zmluvy o úvere, na základe ktorej vznikli pôvodne touto záložnou zmluvou zabezpečované pohľadávky záložného veriteľa. V odseku 3 článku III zmluvy je uvedené, že záložca (žalovaný v 1. rade) predkladá záložnému veriteľovi originál LV, ako aj jeho vyhlásenie o tom, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené právami tretích osôb a že na nich neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, predkupné práva, zákonné či sudcovské záložné práva a nie sú dané predpoklady pre ich vznik. V článku VI "Realizácia záložného práva" ods. 2 sú uvedené spôsoby realizácie záložného práva zo strany záložného veriteľa, pričom jednou z možností uvedenou pod písm. b) je i dražba podľa ust. zákona č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách.

14. Z oznámenia o dražbe č. 005/2020 zo dňa 17.1.2020 súd zistil, že dobrovoľná dražba sa mala uskutočniť dňa 27.2.2020. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 2. rade, dražobníkom žalovaný v 1. rade a predmetom uvedenej dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti pôvodne zapísané na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálny odbor, k.ú. T.. Vlastníkom predmetu dobrovoľnej dražby bol žalobca v 1. rade. Z uvedenej listiny ďalej vyplynulo, že všeobecná hodnota predmetu dobrovoľnej dražby bola podľa znaleckého posudku znalca Ing. Pavla Jurka číslo 245/2019 zo dňa 17.12.2019 činila 51.800,- Eur. Uvedenou sumou bolo zároveň určené aj najnižšie podanie v tejto dobrovoľnej dražbe, pričom minimálne prihodenie malo byť realizované sumou 200,- Eur. Podľa vyjadrenia žalobcov, ktoré nebolo v konaní sporné sa vydražiteľom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe stal žalovaný v 3. rade.

15. Z výzvy na odovzdanie nehnuteľností zo dňa 30.3.2020 súd zistil, že žalobca v 1. rade bol ako vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. T. vyzvaný na ich odovzdanie novému vlastníkovi, z dôvodu ich vydraženia vydražiteľom Rebix, s.r.o., Hlboké na Váhom 117, v podiele 1/1.

16. Podľa § 137 písm. d/ zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako "CSP"), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

17. Podľa § 21 ods. 2 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 neskorších predpisov (ďalej len ako "zák. č. 527/2002 Z.z."), 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 vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

18. Dňa 1. júla 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ktorý dňom svojej účinnosti v zmysle § 473 CSP zrušil zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov. Pôvodná právna úprava neobsahovala všeobecné ustanovenie pripúšťajúce podanie žaloby na určenie právnej skutočnosti. V praxi sa však tento typ žaloby zvyčajne pripúšťal, ak

žalobca preukázal naliehaný právny záujem na jej určení. Tolerovaná prax za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku bola nahradená novou právnou úpravou platnou od 1. júla 2016 a to Civilným sporovým poriadkom. Tento pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti (t.j. určenie existencie, platnosti či neplatnosti zmlúv a iných právnych úkonov považovaných v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka za právne skutočnosti) iba za predpokladu, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu, najmä predpisu hmotného práva. Záujmom zákonodarcu bolo vylúčenie všetkých nepotrebných a nezmyselných žalôb o určenie neplatnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré iba konštatujú stav minulý, neriešia stav aktuálny, za takejto situácie nemajú výpovednú hodnotu. Tento typ žalôb v skutočnosti iba vyvolával potrebu ďalšieho sporu, čím sa vlastne míňal účelu určovacej žaloby, ktorá má určiť aktuálny stav. Takouto žalobou je aj žaloba na určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z..

19. Súd preto žalobu žalobcov 1, 2 považoval za prípustnú, keďže im oprávnenie podať takúto žalobu vyplýva priamo z citovaného ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., a vo vzťahu k tejto žalobe nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem.

20. Žalobcovia podali žalobu na neplatnosť dražby uskutočnenej dňa 27.02.2020, na ktorej bol udelený príklep žalovanému v 3. rade, na tunajšom súde dňa 20.4.2020, teda v trojmesačnej prekluzívnej lehote v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002. Uvedená trojmesačná lehota na podanie žaloby je hmotnoprávnou lehotou. To znamená, že najneskôr v posledný deň tejto lehoty príslušná žaloba musí byť už na súde podaná, nestačí len jej prípadné podanie u poštového prepravcu. Z hľadiska posúdenia týchto predpokladov bola teda žaloba podaná v lehote.

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

22. Vyššie citované ustanovenie zákona presne vymedzuje okruh strán sporu v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby a sú nimi navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Dotknutou osobou sa pritom podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona rozumie osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona.

23. V tomto sporovom konaní je navrhovateľom dražby žalovaný v 2. rade, dražobníkom žalovaný v 1. rade, vydražiteľom žalovaný v 3. rade a predchádzajúcimi vlastníkami žalobcovia 1, 2 resp. žalobkyňa 2, ako dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona.

24. V konaní teda mal súd preukázanú aktívnu i pasívnu vecnú legitímáciu všetkých sporových strán v zmysle ust. § 21 ods. 4 vyššie citovaného zákona.

25. Podľa § 9 ods. 3 citovaného zákona, licitátor najmä otvára dražbu, vyzýva účastníkov, aby urobili podanie, udeľuje príklep a vykonáva žrebovanie ohľadne udelenia príklepu.

26. Podľa § 20 ods. 6 citovaného zákona, dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť.

27. Podľa § 20 ods. 7 citovaného zákona, draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojitú výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udeľm mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný.

28. Podľa § 20 ods. 11 citovaného zákona, udelením príklepu je dražba ukončená.

29. Podľa § 20 ods. 13 citovaného zákona, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 Eur, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

30. Podľa § 29 ods. 2 citovaného zákona, ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

31. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva, tým že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len záloh), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

32. Podľa § 151b ods. 1-3 Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnuteľnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním vecí podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

33. Podľa § 151c ods. 1 Občianskeho zákonníka, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná.

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, 3e) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, 3f) ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

35. V civilnom konaní majú strany sporu procesnú dôkaznú povinnosť, t.j. povinnosť uviesť dôkaz na preukázanie tvrdených skutočností. Procesný dôsledok spojený s dôkaznou povinnosťou môže mať za následok neunesenie dôkazného bremena. Strana sporu, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie za predpokladu, že ním tvrdená skutočnosť nebola inak preukázaná, nepriaznivé následky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe ostatných vykonaných dôkazov.

36. Súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, že sa spochybnuje platnosť záložnej zmluvy alebo ak dražba bola uskutočnená v rozpore s ustanoveniami zákona č. 527/2002 Z.z.. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je navyše aj dôkaz o tom, že boli dotknuté práva osoby, ktorá podala žalobu na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak sa preukáže neplatnosť záložnej zmluvy, resp. že porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby. Pri extenzívnom výklade porušenia ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách môže byť dôvod pre podanie žaloby za predpokladu, že osoba, ktorá porušenie namieta, bola tým dotknutá na svojich právach. Musí teda existovať príčinná súvislosť medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v tejto súvislosti je na žalobcovi.

37. Predmetom tohto sporu bolo určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zrealizovanej dňa 27.2.2020 o 14,45 hod. v konferenčnej miestnosti v suteréne hotela Belier, Prešov. V konaní nebol sporný priebeh dražby, ktorý bol osvedčený notárskou zápisnicou JUDr. Tomáša Trelly, notára so sídlom Mostová 2, Bratislava. Dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby označeným žalobcami 1, 2 bola neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Za/1 zo dňa 27.6.2010 a to:

- 1/ z dôvodu jej neurčitosti (s odkazom na ust. § 37 Občianskeho zákonníka),
- 2/ z dôvodu rozporu s dobrými mravmi (s odkazom na ust. § 39 Občianskeho zákonníka),
- 3/ z dôvodu nedostatku vôle žalobcov zmluvu uzavrieť (s odkazom na ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka),
- 4/ z dôvodu rozporu so zákonom.

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

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

40. Z výsledkov vykonaného dokazovania mal súd preukázať, že sa dňa 27.2.2020 o 14,45 hod. v konferenčnej miestnosti v suteréne hotela Belier, Prešov konala dobrovoľná dražba nehnuteľností žalobcov, zapísaných na LV č. XXX, k.ú. T.. Titulom na jej vykonanie bola Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Za/1 zo dňa 25.6.2010 uzavretá na zabezpečenie úveru žalobcov 1, 2 na základe Zmluvy o poskytnutí úveru reg. č. 157708 zo dňa 25.6.2010.

41. Platnosť Zmluvy o poskytnutí úveru reg. č. 157708 zo dňa 25.6.2010 žalobcovia nenamietali.

42. Žalobcovia v žalobe namietali neplatnosť záložnej zmluvy z dôvodu jej neurčitosti s odkazom na článok II. ods. 2 záložnej zmluvy, podľa ktorého sa "toto záložné právo sa vzťahuje ďalej aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok z prípadných dodatkov k zmluve o úvere a na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere a to vrátane nároku záložného veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako ja poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok a tiež v prípade, že záložný veriteľ odstúpil od zmluvy o úvere, na základe ktorej vznikli pôvodne touto zmluvou zabezpečené pohľadávky záložného veriteľa".

43. S ich tvrdením, že toto ustanovenie umožňuje veriteľovi, aby jednostranne bez súhlasu dlžníka navýšil istinu s príslušenstvom o dlžnú sumu z akéhokoľvek dlhu žalobcov, ktorý by sa do budúcnosti objavil, sa však súd nestotožnil. Uvedené ustanovenie je totiž podľa názoru súdu nutné vykladať v kontexte odseku 1 článku II predmetnej záložnej zmluvy, kde je presne špecifikovaná zmluva o úvere na zabezpečenie ktorej sa záložné právo zriaďuje (zmluva o úvere reg. č. 157708). Rovnako je v ňom uvedená aj nominálna výška maximálneho zabezpečenia istiny (35.000,- Eur) a zároveň je príkladom uvedené príslušenstvo pohľadávky (zmluvná pokuta, poplatky, výdavky a pod.), ktoré sa vypočítajú ku dňu, kedy sa záložné právo vykonalo (deň predaja zálohu). Výšku príslušenstva však nie je možné vypočítavať svojvoľne, pretože príslušenstvo pohľadávky je naviazané na samotnú úverovú zmluvu, prípadne k nej konsenzuálne uzavreté dodatky. Je totiž úplne zrejmé, že pri uzatvorení záložnej zmluvy zabezpečujúcej pohľadávku zo zmluvy o úvere nemôže byť zrejmá konečná výška dlhu dlžníka. Vzhľadom na uvedené teda súd námietku neplatnosti z dôvodu neurčitosti článku II. ods. 2 záložnej zmluvy nepovažoval za dôvodnú.

44. Za ďalší dôvod neplatnosti záložnej zmluvy žalobcovia považovali jej rozpor s dobrými mravmi. Tu poukazovali na čl. V ods. 1 zmluvy "zmluvná pokuta" kde si za každý prípad nespĺnenia ktoréhokoľvek zo záväzkov záložcu vyplývajúceho z tejto záložnej zmluvy si zmluvné strany dohodli podľa § 300 a nasl. Obchodného zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 10 % sumy poskytnutého úveru. Dojednaná zmluvná pokuta vo výške 10 % zo sumy poskytnutého úveru, t.j. výška pokuty je 3.500,- Eur pri nespĺnení ktoréhokoľvek záväzku záložcu je podľa ich názoru neprimeraná a teda v rozpore s dobrými mravmi. Takéto ustanovenie je možné považovať za neprijateľné a v rozpore s dobrými mravmi a teda aj absolútne neplatné.

45. Súd preskúmal napadnuté ustanovenie čl. V ods. 1 záložnej zmluvy a konštatuje, že práve u dojednanej zmluvnej pokuty možno konštatovať jej nejasnosť a neurčitosť, a v tomto kontexte i rozpor s dobrými mravmi. Vychádzal totiž z faktu, že predmetná záložná zmluva zabezpečuje záväzok zo zmluvy o úvere, teda spotrebiteľskej zmluvy. Je preto nutné posudzovať i samotnú záložnú zmluvu posudzovať podľa ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, pretože táto právna úprava je pre spotrebiteľa výhodnejšia. Záložca a záložný veriteľ sa síce dohodli v zmysle § 262 Obchodného zákonníka, že ustanovenia obsiahnuté v článku V ods. 1 sa riadia Obchodným zákonníkom, avšak táto zmluvná podmienka je v Obchodnom zákonníku formulovaná pre spotrebiteľa nevýhodnejšie oproti právnej

úprave podľa Občianskeho zákonníka. Formuláciu "za každý prípad nesplnenia ktoréhokoľvek zo záväzkov záložcu" tak súd považoval za nekonkrétne, nejasnú a nevyváženú v neprospech spotrebiteľa, poskytujúcu veriteľovi značný priestor na uplatnenie zmluvnej pokuty i na kumuláciu dôvodov pre jej uplatnenie, ktoré by jej výšku mohlo neprimerane zvýšiť. Z uvedeného dôvodu bol teda toho názoru, že toto zmluvné dojednanie je postihnuté absolútnou neplatnosťou. Na druhej strane však vychádzal z ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka, na základe ktorého konštatuje, že dôvod neplatnosti záložnej zmluvy sa netýka podstatnej náležitosti zmluvy, spornú časť upravujúcu zmluvnú pokutu možno oddeliť od ostatného obsahu, teda v tomto prípade bude neplatnou iba táto časť zmluvy, nie teda právny úkon (záložná zmluva) ako celok (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5MCdo/4/2011 zo dňa 21.8.2013).

46. Ďalšími dôvodmi žalobcami tvrdenej neplatnosti záložnej zmluvy bol nedostatok ich vôle podrobiť sa realizácii záložného práva podľa čl. VI. ods. 2 písm. b/ "realizácia záložného práva dražbou" poukazujúc na ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom zároveň toto ustanovenie považovali za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá nebola individuálne dojednaná a teda bola uzavretá v rozpore so zákonom.

47. Záložné právo v zmysle § 151a Občianskeho zákonníka slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva; umožňuje, aby veriteľ uspokojil svoju pohľadávku z predmetu zálohu, ak pohľadávka, ktorá ním bola zabezpečená, nebude riadne a včas splnená. Vznik a zánik záložného práva sa odvíja od vzniku alebo zániku zabezpečovanej pohľadávky. Ak pohľadávka, ktorá bola zabezpečená záložným právom, zanikne, zaniká aj záložné právo. V prípade prechodu alebo prevodu (aj postúpenia) pohľadávky záložné právo prechádza na nadobúdateľa pohľadávky. Záložné právo, ako právo akcesorické, sleduje pohľadávku, ktorú zabezpečuje (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Obdo V 102/2005 z 31. marca 2008). Záložné právo plní predovšetkým zabezpečovaciu funkciu - vznikom záložného práva sa zlepšuje právne postavenie záložného veriteľa a tiež predpoklad, že jeho riadne a včas neuhradená pohľadávka zabezpečená záložným právom bude uspokojená bez ohľadu na to, či túto pohľadávku bude chcieť alebo môcť uspokojiť dlžník. S touto zabezpečovacou funkciou súvisí aj uhradzovacia funkcia záložného práva - záložný veriteľ je oprávnený docieľiť aj proti vôli dlžníka uspokojenie pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu. Oprávneniu záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu bol zákonom o dobrovoľných dražbách vytvorený nový inštitucionálny rámec.

48. Pri hodnotení týchto skutkových tvrdení žalobcov bolo úradnou povinnosťou súdu skúmať splnenie zákonných ustanovení prejavu ich vôle obsiahnutej v spornej záložnej zmluve a obsah právneho úkonu interpretovať v zmysle ust. § 35 Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti súd uvádza, že nedostatok prejavu vôle žalobcov uzavrieť záložnú zmluvu a v tomto kontexte podrobiť sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, zo strany žalobcov preukázaná nebola a rovnako nevyplývala z obsahu predložených dôkazov. Vychádzal predovšetkým zo skutočnosti, že záložná zmluva je samostatným dokumentom, uzavretým až po uzavretí zmluvy úverovej. Táto bola zmluvnými stranami riadne podpísaná, potom čo zmluvné strany podľa článku VII "Záverčné ustanovenia" ods. 4 potvrdili, že sa na obsahu zmluvy vo všetkých jej bodoch dohodli a uzatvárajú ju na základe svojej skutočnej a slobodnej vôle. Zároveň v ods. 6 uvedeného článku potvrdili svoju spôsobilosť na právne úkony, fakt, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená, úkon urobili slobodne a vážne a tiež že si zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom. Ďalej súd konštatuje, že prvotná zmienka o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam žalobcov je obsiahnutá už v článku VII. ods. 1 písm. a) zmluvy o poskytnutí úveru, ktorú zmluvné strany podpísali dňa 25.6.2010. V uvedenom článku sa dlžník zaväzuje zabezpečiť poskytnutý úver zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam, na výstavbu/prestavbu ktorej bol úver poskytnutý (čl. II ods. 2, 3). Zmluva o poskytnutí úveru reg. č. 157708 zo dňa 25.6.2010 žalobcami namietaná nebola. Detailne sa podmienkami zriadenia záložného práva i realizácie záložného práva zaoberá samostatne uzavretá zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Zal/1. Zabezpečovaná pohľadávka a predmet zabezpečenia sú upravené v článkoch II a III záložnej zmluvy, pričom v zmysle bodu 3 článku III zmluvy záložca za účelom zabezpečenia svojej pohľadávky predložil záložnému veriteľovi i originál listu vlastníctva vedeného na nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom zabezpečenia, čo potvrdil vlastnoručným podpisom. Článok VI. odsek 2 zmluvy obsahuje spôsoby mimosúdnej realizácie záložného práva záložného veriteľa, pričom písmeno b) tohto článku mu umožňuje i jeho realizáciu dražbou. Nejedná sa však o svojvoľné, bezbrehé konanie záložného veriteľa, ako to demonštrovali žalobcovia, ale o legitímny nástroj uspokojenia pohľadávky veriteľa, zákonodarcom regulovaným spôsobom realizácie záložného práva (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/156/2009 zo dňa 29.3.2010, uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 318/2010 zo dňa 1.7.2020). Uvedené ustanovenie slúži predovšetkým na

ochranu samotného spotrebiteľa, nakoľko obmedzuje záložného veriteľa v zneužívaní inštitútu výkonu záložného práva, napríklad predajom nehnuteľnosti za ľubovoľne určenú cenu bez toho, aby tento predaj nehnuteľnosti podliehal prísnyom zákonom určeným pravidlám, ako je tomu tak v prípade dobrovoľnej dražby upravenej zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Je preto bez právneho významu, keď žalobcovia poukazujú na nevyhnutnosť individuálneho dojednanie postupu, keďže tento je prísne zákonne upravený a záložný veriteľ nemá priestor na ovplyvňovanie priebehu tohto procesu. Dražbu realizuje dražobník na základe návrhu záložného veriteľa iba za predpokladu, že tento splní všetky zákonné predpoklady a písomne vyhlási: a/ že predmet dražby je možné dražiť, b/ pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva, pričom pravosť vyhlásenia realizuje pod sankciou vzniku zodpovednosti za vzniknutú škodu (pozri k tomu uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn.: PL. ÚS 23/2014 zo dňa 24.9.2014). Priebeh dražby osvedčuje notár v notárskej zápisnici, ktorá je verejnou listinou. Súladom výkonu záložného práva v právnom poriadku Slovenskej republiky prostredníctvom inštitútu dobrovoľných dražieb s právom Európskej únie sa zaoberal Súdny dvor Európskej únie vo veci C-34/13 (L. B. proti SMART Capital, a. s.), ktorý v rozsudku zo dňa 10. septembra 2014 konštatoval, že slovenská právna úprava nie je v rozpore s právom Európskej únie a poskytuje dostatočnú ochranu spotrebiteľom a že je možné vykonávať takéto záložné práva aj formou dobrovoľnej dražby. Realizácia záložného práva a tejto súvislosti i proces dobrovoľnej dražby predstavuje až krajné riešenie, ku ktorému vo všeobecnosti dochádza práve v dôsledku správania sa, resp. nečinnosti dlžníka. Takto tomu bolo i v prípade žalobcov, ktorí si svoje povinnosti voči veriteľovi vyplývajúce z úverovej zmluvy riadne neplnili, v iných úkonoch použiteľných na svoju ochranu ostali pasívni, nevyužili možnosti ponúkané zákonom. Až po realizácii záložného práva využili posledný možný prostriedok na ochranu svojho vlastníctva a podali túto žalobu. Ako je zrejme z obsahu spisu k zosplatneniu pohľadávky právnym predchodcom žalovaného 2/ došlo už v roku 2017, avšak napriek tomu sa žalobcovia nepokúsili realizáciu dobrovoľnej dražby zvrátiť napr. komunikáciou so záložným veriteľom, resp. aspoň čiastočným znížením výšky dlhu. Účelom ochrany spotrebiteľa však v žiadnom prípade nemôže byť zbavenie spotrebiteľa akejkolvek zodpovednosti za záväzkové vzťahy, do ktorých vstupuje. Je neprípustné a zároveň v rozpore s ochranou spotrebiteľa, aby spotrebiteľ uzatváral zmluvy a prijímal plnenia a po niekoľkých rokoch využívania týchto služieb by sa v momente, kedy má plniť svoje povinnosti zo zmluvy domáhal neplatnosti týchto úkonov.

49. Žalobcovia namietali, že realizáciou dobrovoľnej dražby bolo zasiahnuté do ich práva na obydlie.

50. S ich argumentáciou sa však súd nestotožnil. Ako je zrejme zo samotnej úverovej zmluvy, úver bol poskytnutý na výstavbu/prestavbu nehnuteľnosti, čo znamená že v čase jeho poskytnutia bolo ich obydlie nebolo vhodné na hlavné bývanie, jeho užívanie bolo možné iba v skutočne obmedzenom rozsahu. Toto vyplynulo jednak z úverovej zmluvy, ale najmä z vyjadrení žalovaných, ktorí uviedli, že predmet dražby nebol a stále nie je spôsobilý slúžiť na bývanie, nakoľko je v stave začatej a nedokončenej rekonštrukcie. V prípade žalobcov nie je možné hovoriť o neoprávnenom zásahu do ich obydlia, pretože ako je zrejme i z ich opakovaných ospravedlnení z neúčasti na pojednávaniach nariadených súdom, tieto nehnuteľnosti ako hlavné bydlisko neužívajú, dlhodobo sa zdržujú mimo Slovenskej republiky, žijú v zahraničí. Žalobcovia síce označili na podporu svojich tvrdení týkajúcich sa zásahov do práva na obydlie viaceré rozhodnutia Súdneho dvora Európskej únie, avšak tieto neboli aplikovateľné na prejednávajúcu vec. Rovnako rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva č. 7205/02 zo dňa 9.10.2007 vo veci P. proti Slovenskej republike nie je možné použiť v prípade žalobcov, pretože u L. P. bolo konštatované porušenie jej práva na súkromie v kontexte porušenia povinností mesta Poprad pri vysťahovaní P. s deťmi z mestského bytu bez poskytnutia náhradného ubytovania. Jednalo sa tak o diametrálne odlišnú situáciu, ako to bolo v prípade realizácie dobrovoľnej dražby u žalobcov. Vzhľadom na uvedené teda súd konštatuje, že porušeniu práva na obydlie u žalobcov preukázané nebolo.

51. V závere súd zdôrazňuje, že pre vznik platnej záložnej zmluvy bolo potrebné, aby táto záložná zmluva obsahovala všetky zákonom stanovené náležitosti už v okamihu jej uzavretia. Iba v prípade že zmluva neobsahovala obligatórnu náležitosť stanovenú v § 151b ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka bolo by potrebné ju považovať za neplatne uzavretú, čo však po jej posúdení zo strany súdu zistené nebolo. Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 157708/Za/1 zo dňa 25.6.2010 teda považoval za platne uzavretú.

52. Vzhľadom na uvedené skutočnosti bol súd toho názoru, že nárok žalobcov nie je dôvodný. Žalobcovia relevantne nepreukázali nimi tvrdené skutočnosti, neprodukovali dôkazy z ktorých by bolo možné vyvodiť

pre nich priaznivé rozhodnutie vo veci. Ich argumentáciu súd považoval za účelovú a tendenčnú a v tomto kontexte tvrdené skutočnosti za irelevantné. Tvrdenia, že záložná zmluva na základe ktorej došlo k realizácii záložného práva prostr. dobrovoľnej dražby je zmluvou neplatnou sa v konaní nepreukázali. Toto odmietol dražobník, právny nástupca záložného veriteľa i vydražiteľ. Rovnako nebolo preukázané, že by samotná dražba prebehla spôsobom odporujúcim zákonu a mala formálne a procesné vady pre ktoré by bolo potrebné vyhlásiť ju za neplatnú.

53. Z uvedených dôvodov teda žalobu v celom rozsahu zamietol.

54. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

55. Podľa § 257 C.s.p., výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

56. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

57. Vzhľadom k tomu, že žalovaní mali v konaní plný úspech a súd nezistil na strane žalobcov dôvody na uplatnenie ust. § 257 C.s.p., priznal žalovaným 1 - 3 samostatnými výrokmi, keďže títo vystupovali v konaní samostatne, netvorili procesné spoločenstvo nárok na plnú náhradu trov konania voči žalobcom. Pri posudzovaní nároku na náhradu trov konania a pri následnom rozhodovaní o ňom súd totiž nemôže založiť svojim rozhodnutím solidaritu (pasívnu alebo aktívnu), pokiaľ táto nevyplýva z hmotného práva. Dotknutým subjektom nemožno vnútiť tzv. rozvrhový regres. Solidarita vo vzťahu k povinnosti nahradiť trovy konania je teda prípustná iba vtedy, ak ide o procesné spoločenstvo, ktorého členovia sú spoločne a nerozdielne zaviazaní aj vo vzťahu k hlavnému (meritórnemu nároku) zo zákona alebo zo zmluvy, prípadne z iného právneho úkonu.

58. 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 rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Spišská Nová Ves, písomne v šiestich vyhotoveniach. (§ 362 ods. 1 zákona č. 160/2015, Civilný sporový poriadok /ďalej len ako "CSP"/).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 359 CSP)

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. (§ 127 a § 363 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.