

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/6/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118208042
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4118208042.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

25Co/6/2024

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Malíkovej a členiek senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Sone Vackovej v právnej veci žalobkyne: A. A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. X, D. A., proti žalovaným: 1. E. C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXX, 2. DRAŽOBNÍK, s.r.o., IČO: 36 764 281, so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice, 3. Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 351 026, so sídlom Digital Park, Einsteinova 21, Bratislava, zastúpený: Advokátska kancelária SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Štefánikova 8, Bratislava, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra (ďalej „súd prvej inštancie“) zo dňa 17. 08. 2023 č.k. 18C/82/2018-797 (ďalej „rozsudok súdu prvej inštancie“) a o odvolaní žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Nitra zo dňa 06. 03. 2023 č.k. 18C/82/2018-615 (ďalej len „uznesenie súdu prvej inštancie“), takto

rozhodol:

25Co/6/2024

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Odvolací súd odvolanie žalobkyne proti uzneseniu súdu prvej inštancie **o d m i e t a**.
- III. Žalovaní v prvom až v treťom rade majú voči žalobkyňi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

25Co/6/2024

1. Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým) súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tak, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie D. A., stavba súpisné číslo XXX, postavená na pozemku parcely registra "C" parcelné číslo XXX, druh stavby 10, popis stavby rodinný dom a pozemky parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako parcela číslo XXX o výmere 700 m2 zastavaná plocha a nádvorie, parcela číslo XXX o výmere 136 m2 ostatná plocha a parcela číslo XXX o výmere 113 m2 ostatná plocha (ďalej len „predmetné, resp. sporné nehnuteľnosti“). a o určenie neprijateľných zmluvných podmienok. Zamietol návrh žalobkyne na

prerušenie konania. Žalovaným v prvom, druhom a treťom rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

1.1. Za preukázaný mal skutkový stav, z ktorého zistil, že žalobkyňa so žalovaným v treťom rade uzatvorila dňa 18. 10. 2007 Úverovú zmluvu č. 25525479/7930 (ďalej len „úverová zmluva“), na základe ktorej žalovaný v treťom rade poskytol žalobkyni medziúver v sume 3 200 000 Sk. Zároveň žalobkyňa so žalovaným v treťom rade dňa 18. 10. 2007 uzatvorila Záložnú zmluvu č. 2 podľa § 151a-151md Občianskeho zákonníka (ďalej len „záložná zmluva“). Predmetom zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom z úverovej zmluvy č. 1 k zmluve o stavebnom sporení č. 25525479. Záložné právo bolo zriadené na nehnuteľný majetok, zapísaný na LV č. XXXX katastrálne územie D. A.. Dňa 05. 04. 2018 sa uskutočnila dražba v Penzióne ARTin, Svätourbanská 37, Nitra. Výška ceny dosiahnutej vydražením za uvedené nehnuteľnosti bola 77 900 eur a vydražiteľom sa stal žalovaný v prvom rade E. C. B.. Vlastníkom predmetu dražby, t.j. nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, bola žalobkyňa. Nehnuteľnosti boli ohodnotené znaleckým posudkom Ing. Juraja Sedláčka zo dňa 31. 12. 2017 na sumu 77 921,37 eura. Najnižšie podane bolo v sume 77 900 eur. Príklep bol udelený žalovanému v prvom rade. Žalobkyňa už do notárskej zápisne vzniesla námietky, vyhlásila, že je vlastníčkou predmetu dražby, nesúhlasí s dražbou, so znaleckým posudkom, ktorý jej nebol predložený, je nepravdivý, hodnota je nízka a namietala platnosť dražby.

1.1.1. Žalobkyňa namieta neplatnosť záložnej zmluvy, namietala neprijateľné zmluvné podmienky, a to: v článku III. Výkon záložného práva v bode 1. v znení:

A/"Ak dlžník a budúci záložca nebude plniť akékoľvek podmienky dohodnuté v úverovej zmluve a stavebná sporiteľňa bude žiadať okamžité splatenie celého zostatku dlžnej sumy s príslušenstvom, zabezpečenej touto záložnou zmluvou, záložca bez výhrad súhlasí s tým, aby záložný veriteľ uspokojil pohľadávku výkonom záložného práva:

a) Predajom zálohu v dobrovoľnej dražbe podľa § 151j Občianskeho zákonníka a zákona č. 527/2000 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

b) V konaní podľa Exekučného poriadku, resp. Občianskeho súdneho poriadku alebo

c) Priamo kupujúcemu, resp. prostredníctvom tretej osoby, ktorá má predaj v predmete činnosti, t.j. priamym predajom zálohu", je neprijateľná zmluvná podmienka.

B/ Podmienka v Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 25.10.2007, v článku III. Výkon záložného práva v bode 3. v znení:

"Záložca je povinný strieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi potrebnú súčinnosť. Najmä je povinný bezodkladne na písomnú výzvu záložného veriteľa vydať záloh a doklady potrebné na jeho prevzatie, prevod vlastníckych práv a užívanie. Za potrebnú súčinnosť sa považuje aj umožnenie vykonania ocenenia zálohu záložcom resp. ním poverenou osobou, umožnenie obhliadky zálohu kupujúcim, vypratanie zálohu a jeho odovzdanie do užívania kupujúcemu", je neprijateľná zmluvná podmienka.

C/ Podmienka v Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 25.10.2007, v článku III. Výkon záložného práva v bode 4. v znení:

"Pri priamom predaji zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu priamo kupujúcemu resp. prostredníctvom tretej osoby, ktorá má predaj nehnuteľností, postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu porovnateľnú v mieste a čase predaja", je neprijateľná zmluvná podmienka“.

1.1.2. Súd prvej inštancie zo spisu vedeného na tomto súde pod sp.zn. 15C/134/2016 zistil, že spoločnosť Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s. sa domáhala voči žalovanej A. A. B. zaplata sumy vo výške 92 128,18 eura, úroku, riadneho úroku, úroku z omeškania. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 15C/134/2016-786, zo dňa 06.10.2022 tak, že žalobu žalobcu EOS KSI Slovensko (žalobca po pripustení zmeny strany sporu) zamietol a zamietol i návrh na prerušenie konania zo dňa 20. 04. 2022. Žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Zároveň súd vzájomnú žalobu žalovanej zamietol a v konaní o vzájomnej žalobe žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznal. Voči rozhodnutiu bolo podané odvolanie, ktoré ku dňu rozhodnutia súdu prvej inštancie nebolo právoplatne skončené.

1.2. Po právnej stránke napadnutý rozsudok súd prvej inštancie odôvodnil ustanoveniami § 10 ods. 1, § 12 ods. 1, ods. 4, ods. 5 § 16 o ds. 1, § 17 ods. 9, § 21 ods. 2, ods. 4 zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dražbách“), § 3 ods. 1, § 34, § 39, § 53 ods. 4, ods. 5, § 100 ods. 1, ods. 2, § 101, § 103, § 151j ods. 1, ods. 2, § 151m ods. 4, ods. 6, ods. 8 Občianskeho zákonníka (zákon číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), § 1 ods. 1, § 2 ods. 1 zákona číslo 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o stavebnom sporení“).

1.3. Zmluvu o úvere vyhodnotil ako zmluvu spotrebiteľskú a ako platne uzavretú, nakoľko bola riadne podpísaná a jej súčasťou bolo prehlásenie dlžníka, že pozná všeobecné obchodné podmienky a súhlasí s ich znením. Žalobkyňa bola so všeobecnými obchodnými podmienkami pred podpísaním zmluvy riadne oboznámená. Poukázal, že pri záložnej zmluve č. 2 spoločnosť Conet spol. s r.o. nekonala v rámci podnikateľskej činnosti, rodinný dom bol využívaný s pozemkami pre osobnú potrebu, čo medzi stranami nebolo sporné.

1.4. K vznesenej námietke premlčania zo strany žalobcu súd prvej inštancie konštatoval, že z oznámenia o začatí výkonu záložného práva dňa 22. 05. 2014 vyplýva, že záložné právo bolo uplatnené v trojročnej premlčacej lehote. K splatnosti úverov došlo oznámením o zosplatnení úverov zo dňa 27. 08. 2012, pričom oznámenie o prvej dražbe bolo vyhotovené dňa 29. 10. 2015 a oznámenie o druhej dražbe dňa 06. 09. 2018. Na námietku premlčania preto neprihliadol. Zotrvával na svojom názore, že dražba už bola realizovaná, nebolo preukázané, že došlo k premlčaniu hlavného záväzku, pričom poukázal tiež na odôvodnenie uznesenia odvolacieho súdu, ktorým zrušil prvý rozsudok.

1.5. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal jednotlivými námietkami žalobkyne voči dražbe, či došlo k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, či zistené porušenia zákona sú v príčinnej súvislosti so vznikom ujmy na právach žalobkyne. Súd prvej inštancie predovšetkým posudzoval, či záložná zmluva č. 2 zo dňa 18. 10. 2007, spolu s Dodatkom č. 1 k Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 23. 11. 2007, predstavuje platný právny úkon, ktorej platnosť spochybnila žalobkyňa. Po preskúmaní dospel súd prvej inštancie k záveru, že z pripojených dôkazov vyplýva, že Záložná zmluva č. 2 zo dňa 18. 10. 2007 bola vyhotovená v písomnej forme a bola riadne podpísaná. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že do obsahu boli premietnuté náležitosti označeného zmluvného typu v zmysle § 151a-151md Občianskeho zákonníka. V článku I. bod 1. bol špecifikovaný predmet zmluvy, a to zriadenie záložného práva záložným veriteľom na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom z úverovej zmluvy č. 1 k zmluve o stavebnom sporení č. 255254792, pričom bola uvedená výška pohľadávky, ktorá sa zabezpečuje záložným právom. Zároveň bol špecifikovaný záloh na zabezpečenie označenej pohľadávky. Zálohom sú dražené nehnuteľnosti, ku dňu spísania Záložnej zmluvy evidované na LV č. XXXX. Súd prvej inštancie na základe tohto preskúmania konštatoval, že záložná zmluva č. 2 spolu s Dodatkom č. 1 k Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 23. 11. 2007 nejavia prvky absolútnej neplatnosti, a preto ju vyhodnotil ako platnú.

1.6. Žalobkyňa v priebehu konania ďalej namietala nedoručenie výzvy na ohodnotenie nehnuteľnosti, znaleckého posudku, či nedoručenie oznámenia o dražbe 30 dní vopred. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že bolo preukázané zo strany žalovaného v druhom rade, že oznámenie o dražbe zo dňa 15. 02. 2018 bolo doručované na adresu trvalého pobytu žalobkyne a to v dostatočnom čase predstihu, keď dražba sa konala dňa 05. 04. 2018. Tvrdenie žalobkyne, že si zásielku prevzala až dňa 09. 03. 2018 je irelevantné. Zároveň bolo preukázané, že znalecký posudok bol žalobkyňi doručovaný na adresu trvalého pobytu, čo bolo preukázané predložením doručky zo strany žalovaného v druhom rade, podacím hárkom. Súd prvej inštancie preto konštatoval, že nebola preukázaná vecná opodstatnenosť týchto námietok, keď zo spisového materiálu vyplýva, že žalovaný v druhom rade pripojil ku svojim písomným vyjadreniam v súdnom spore dané listinné dôkazy. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že boli splnené podmienky v zmysle § 12 ods. 4, § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, § 106 ods. 1 písm. a/, § 111 ods. 3 Civilného sporového poriadku (zákon číslo 160/2015 Z.z., ďalej len „CSP“).

1.7. K námietke žalobkyne týkajúcej sa ohodnotenia nehnuteľnosti, poukázal súd na odôvodnenie uznesenia odvolacieho súdu, ktorý sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že nedošlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách v súvislosti s ohodnotením nehnuteľností, ktoré boli predmetom, dražby a znaleckým dokazovaním.

1.8. Žalobkyňa namietala nepreukázanie splatnosti, pravosti a výšky úverovej pohľadávky. Z návrhu na vykonanie dražby (č.l.179, spis 15C/134/2016) vyplýva vyhlásenie žalovaného v treťom rade, že predmet dražby je možné dražiť a rovnako aj vyhlásenie, že pohľadávka, pre ktorú žalovaný v treťom rade navrhol výkon záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe je pravá a splatná vo výške uvedenej v čl. IV bod 2 návrhu. Z oznámenia o začatí realizácie zmluvného záložného práva zo dňa 27. 02. 2014 vyplýva vyhlásenie žalovaného v treťom rade o výške pohľadávky ku dňu 27. 02. 2014, ktorá predstavovala istinu vo výške 92 128,18 eura, úroky ku dňu 30. 09. 2013 vo výške 1 627,10 eura, úrok vo výške 4,99% ročne zo sumy 92 128,18 eura od 01. 10. 2013 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 92 128,18 eura od 01. 10. 2013 do zaplatenia. Žalovaný v treťom rade si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď oznámil žalobkyňi svoju splatnú pohľadávku. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že vymáhaná pohľadávka ku dňu dražby bola riadne opísaná a preukázaná. Žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno a nepreukázala, že pohľadávka žalovaného v treťom rade v čase dražby neexistovala, že nemala žiadny dlh, pretože sumu, ktorej zaplatenia žalovaný v treťom rade od nej požadoval, aj uhradila.

Konštatoval, že dlh žalobkyne je splatný, vznikol pred realizáciou dobrovoľnej dražby, čomu nasvedčuje obsah zmluvy o úvere. Zo zmluvy vyplýva, že žalobkyňa bol poskytnutý úver vo výške 106 220,54 eura, pričom žalobkyňa porušila svoje povinnosti splácať úver riadne a včas, poslednú splátku uhradila vo februári 2013. Žalovaný v treťom rade v súlade s čl. VI. bod 2 písm. b/ zmluvy, v súlade s §12 ods.2 všeobecných obchodných podmienok vyzval dňa 30. 04. 2013 žalobkyňu o okamžité splatenie úveru v celkovej výške 92 128,18 eura. Ďalej konštatoval, že výzvou zo dňa 21. 03. 2013 bolo preukázané, že žalovaný v treťom rade žalobkyňu upozornil na právny postup v prípade neuhradenia omeškaných splatných splátok úveru vo výške 3 901,39 eura. Postup žalovaného v treťom rade zodpovedá obsahu zmluvy a bol uskutočnený v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa týmto postupom banky stratila právo splácať úver v dohodnutých mesačných splátkach, stala sa splatná celá istina úveru vrátane jej príslušenstva. Postup žalovaného v 3. rade nebol v rozpore s § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože nevyháňal nárok z neprijateľných zmluvných podmienok. Súd prvej inštancie mal tieto skutočnosti preukázané aj s poukazom na prebiehajúce konanie, ktoré sa vedie na tunajšom súde pod sp. zn. 15C134/2016, predmetom ktorého je zaplatenie sumy vo výške 66 143,71 eura.

1.9. Žalobkyňa namietala tiež započítanie jednotlivých splátok na istinu a úrok. Súd prvej inštancie k tejto námietke žalobkyne uviedol, že ustanovenie § 566 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje postup pre prípad čiastočného plnenia dlhu, kedy sa prijaté čiastočné plnenie započítavajú najskôr na zaplatenie istiny a následne na zaplatenie úrokov, ak dlžník neurčil inak. V prejednávanom prípade žalobkyňa "určila inak", pretože zmluvnými stranami bol v zmluve o úvere individuálne dohodnutý iný spôsob zápočtu prijatých plnení vyplývajúci z článku II. bod 2. zmluvy, bod 3., článok VI. ods. 6 zmluvy (úhrada poistného). Na základe ustanovení zmluvy o úvere banka mala právo určiť poradie, v ktorom sa plnenie dlžníka (žalobkyne) započíta na splnenie splatnej anuitnej splátky. Výpisom z účtu žalobkyne, ktorý bol predložený v konaní 15C/134/2016 súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobkyňa sa dostala do omeškania so splácaním úverových splátok. Podľa výpisu ďalej vyplýva konkrétna výška a rozsah úverových splátok, v ktorom boli plnenia prijaté žalovaným v treťom rade započítané na úhradu splátok úrokov, poplatkov a na úhradu splátky istiny poskytnutého úveru. Zároveň súd prvej inštancie dodal, že záložný veriteľ je oprávnený navrhnuť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci. S poukazom na uvedené považoval preto súd prvej inštancie za bezpredmetnú námietku žalobkyne, že pohľadávka žalovaného v treťom rade nebola priznaná súdnym rozhodnutím, pretože zákon takúto podmienku na výkon záložného práva neurčuje. Dobrovoľná dražba môže zákonne prebehnúť aj na uspokojenie pohľadávky, ktorá nebola priznaná veriteľovi súdnym rozhodnutím, pokiaľ táto existuje a je splatná, čo bolo v danej veci splnené.

1.10. Súd prvej inštancie sa zaoberal námietkou žalobkyne, týkajúcej sa údajnej „úžery“ veriteľa tvrdiac, že úroky z omeškania 25% ročne sú v rozpore s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie konštatoval, že medziúver je špecifickým úverovým produktom stavebného sporenia, ktorý poskytujú iba stavebné sporiteľne na základe osobitného povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska. Špecifickosť medziúveru spočíva v tom, že slúži na preklopenie obdobia do pridelenia cieľovej sumy a vzniku nároku na riadny stavebný úver. Počas trvania medziúveru dochádza pravidelnými mesačnými splátkami iba k úhrade úrokov a poplatkov (na medziúver), pričom istina ostáva nezmenená počas celej doby splácania medziúveru. Popri tomto splácaní poplatkov a úrokov na medziúver si stavebný sporiteľ zároveň vytvára kapitál na stavebný úver (tzv. nasporená suma), ktorý je pri transformácii medziúveru na stavebný úver jednorazovo použitý na splatenie časti úveru a nesplatený zostatok je už ďalej splácaný ako stavebný úver. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že daný úver sa netransformoval na stavebný úver, žalobkyňa úver nesplácala a preto boli zo strany žalovaného v treťom rade uplatnené sankcie vyplývajúce zo zmluvy. Žalobkyňa v čase podpisu úverovej zmluvy výšku úroku nenamietala a súhlasila s ňou, následne úver riadne nesplácala, prestala ho platiť úplne, a až po začatí konania voči nej, začala výšku úroku namietat. Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že žalovaný v treťom rade, ako banka, má nárok na úroky z poskytnutých peňažných prostriedkov, poskytovanie úverov je predmetom jeho podnikania a zároveň to ustanovuje zmluva. Súd prvej inštancie nezistil žalobkyňou tvrdenú úžeru, ani rozpor v tom čase platnými právnymi predpismi.

1.11. Súd prvej inštancie dodal, že zmluvu o úvere, platnosť ktorej namietala žalobkyňa, zmluvu posúdil ako platný právny úkon. Zároveň konštatoval, že ani prípadné vyslovenie neplatnosti zmluvy o úvere by nemalo vplyv na platnosť záložnej zmluvy. Právnym následkom neplatnosti zmluvy o úvere by nebola neplatnosť záložnej zmluvy, ale skutočnosť, že záložné právo nevzniklo (viď rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 04. 04. 2002, sp. zn. 21Cdo/957/2001). Napokon dodal, že ak by niektoré zmluvné podmienky, ktoré sa vyskytujú v zmluve o úvere a vo všeobecných obchodných podmienkach

boli aj posúdené ako neprijateľné a preto neplatné, táto skutočnosť by nemala vplyv na to, že zmluva o úvere ako celok, je platný právny úkon. Neplatné zmluvné podmienky sú oddeliteľné od samotnej zmluvy a nespôsobujú jej neplatnosť, ako celku. Základným princípom súkromného práva je prevencia platnosti právnych úkonov a zásada zmluvnej autonómie. Ustálená súdna judikatúra jednoznačne preferuje výklad právneho úkonu, ktorý podporuje jeho platnosť (I. ÚS 242/2007, I. ÚS 640/2014). Žalovaný v treťom rade, ako záložný veriteľ, pri výkone záložného práva konal v mene budúceho záložcu, t. j. žalobkyne, preto bol oprávnený vykonávať úkony bez osobitného plnomocenstva udeleného žalobkyňou (§ 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka).

1.12. Súd prvej inštancie konštatoval, že nezistil žiadne skutočnosti, ktoré by boli porušením zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by boli v príčinnej súvislosti a porušením práv žalobkyne, na základe ktorých by dražba bola neplatná. Z tohto dôvodu žalobu zamietol.

1.13. Žalobkyňa žiadala rozhodnúť o neprijateľných zmluvných podmienkach v záložnej zmluve. Súd prvej inštancie sa týmito podmienkami zaoberal.

1.13.1. Žalobkyňa žiadala určenie neprijateľnej zmluvnej podmienky v záložnej zmluve č. 2 zo dňa 25. 10. 2007, v článku III. Výkon záložného práva v bode 1. Súd prvej inštancie vzhľadom na znenie ustanovenia §151j ods.1 Občianskeho zákonníka nepovažoval danú podmienku za neprijateľnú, nakoľko uvedené zákonné ustanovenie priznáva danú možnosť záložnému veriteľovi.

1.13.2. Podmienka v Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 25. 10. 2007, v článku III. Výkon záložného práva v bode 3 nie je neprijateľnou podmienkou s poukazom na 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka.

1.13.3. Podmienka v Záložnej zmluve č. 2 zo dňa 25. 10. 2007, v článku III. Výkon záložného práva v bode 4. súd vyhodnotil, že sa nejedná o neprijateľnú podmienku, nakoľko ide o ustanovenia, ktoré sú v súlade s právnou normou platnou a účinnou v čase uzatvorenia záložnej zmluvy. Súd prvej inštancie sa stotožnil s tvrdením žalovaného v treťom rade, že k výkonu záložného práva došlo formou dobrovoľnej dražby, preto je dané ustanovenie vo vzťahu k prejednávanej veci irelevantné, keďže sa týka inej formy predaja nehnuteľností, ktorá nebola vo veci žalobkyne vôbec uplatnená.

1.13.4. Súd prvej inštancie prejudiciálne riešil neprijateľnosť aj ďalších zmluvných podmienok. Vzhľadom na všetky okolnosti posudzovaného prípadu nevznikla na strane žalobkyne, ako spotrebiteľa, hrubá nerovnováha, nedošlo na strane žalobkyne neprimeranému zaťaženiu, ktorá by navodzovala dôvodnosť určenia neprijateľnosti aj ďalších zmluvných podmienok. Keďže nebolo preukázané, že išlo o neprijateľné zmluvné podmienky, súd žalobu v tejto časti zamietol.

1.14. Žalobkyňa sa domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX, nachádzajúce sa v katastrálnom území D. A.. Keďže v danom spore nebolo preukázané, že boli splnené podmienky na vyhovenie žaloby v časti určenia neplatnosti dražby, nebola podaná žaloba dôvodne ani v časti určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Súd prvej inštancie dodal, že ak by došlo k určeniu, že dražba je neplatná, tak by navrátenie vlastníckeho práva žalobkyňi v tomto prípade nastalo priamo zo zákona. Z týchto dôvodov súd žalobu žalobkyne v tejto časti zamietol.

1.15. Žalobkyňa podala dňa 15. 06. 2023 opätovne návrh na prerušenie konania do skončenia konania 15C/134/2016. Súd prvej inštancie zotrval na svojom názore, že konanie vedené pod sp. zn. 15C/134/2016 nemá pre toto konanie význam, nakoľko sa v tomto konaní rieši neplatnosť dražby, ktorá už prebehla. V čase rozhodovania súdu nenastali také nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali prerušenie konania a preto súd návrh na prerušenie konania zamietol.

1.16. Žalobkyňa navrhla vykonať dôkaz vypočutím znalca. Súd prvej inštancie návrh zamietol, nakoľko nepovažoval za hospodárne a účelné daný dôkaz vykonať s poukazom na rozhodnutie v danom spore.

1.17. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, ods. 2 CSP a keďže žalovaní v prvom, druhom, treťom rade boli v plnom rozsahu úspešní, nakoľko žalobu voči nim zamietol, priznal im náhradu trov konania v plnom rozsahu. Dôvody hodné osobitného zreteľa s poukazom na ustanovenie § 257 CSP u strán sporu nezistil. O výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadla odvolaním žalobkyňa. Dôvodila tým, že neboli splnené procesné podmienky (§ 365 ods. 1 písm. a/ CSP), že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ CSP), že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP), súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (§ 365 ods. 1

písm. g/ CSP), rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP), ako aj dôvodmi podľa § 366 CSP.

2.1. Žalobkyňa namieta predovšetkým nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku, ktorú vidí v jeho nezákonnosti, zmätočnosti, v rozpore s ústavne garantovanými právami občana Slovenskej republiky a v rozpore s únijným právom. Zároveň ho považuje za nedostatočne odôvodnený.

2.2. Súd prvej inštancie predmetnú vec aj nesprávne právne posúdil, neoprel napadnutý rozsudok o príslušné právne normy, ktorými sú zákon o ochrane spotrebiteľa, Občiansky zákonník ustanovenia § 52, § 53, § 54, zákon o dobrovoľných dražbách, zákon o stavebnom sporení, Ústavu Slovenskej republiky a únijné právo. Namieta, že rozsudok trpí vadami a závery sú extrémne inkonzistentné.

2.3. Tým, že súd prvej inštancie nerozhodol o žalovanom nároku, uprel žalobcovi právo na spravodlivý proces.

2.4. Nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie vidí žalobkyňa v tom, že nevykonala výsluch strán, a to žalovaného v druhom a žalovaného v treťom rade, ktoré výsluchy navrhovala a žiadala, v dôsledku čoho nezistil skutkový stav potrebné na spravodlivé rozhodnutie.

2.5. Vytkla súdu prvej inštancie, že nevykonala výsluch strán, nepodrobil žalobcom predložené listiny súdnej kontrole, nevysporiadal sa s dôkazmi, ktoré mali za následok neplatnosť dražby, a to právne úkony, ktoré predchádzali výkonu záložného práva formou dražby, neprihliadol na neplatné právne úkony, ktoré nemohli žalovaného oprávniť na výkon záložného práva. Nevysporiadal sa tiež s námietkou žalobkyne, že jej nebola doručená výzva na ohodnotenie nehnuteľnosti a znalecký posudok.

2.6. Súd prvej inštancie odňal spotrebiteľovi zákonné právo na súdnu ochranu a konal v rozpore s únijným právom. Nepodrobil súdnej kontrole záložnú zmluvu, o čo žiadala v priebehu konania viackrát. Žiadala, aby súd určil neprijateľné podmienky v záložnej zmluve, ktoré vymedzila vo vyjadrení zo dňa 06. 03. 2019, neprihliadol na jej argumenty uvedené vo vyjadrení zo dňa 20. 05. 2021, v dôsledku čoho je konanie súdu prvej inštancie v rozpore s princípom rovnosti zmluvných strán a spravodlivosti.

2.7. Taktiež sa nestotožnila s vyhodnotením námietky premlčania, ktorú vzniesla v priebehu konania a ktorú súd prvej inštancie neakceptoval. Dôvodila, že v Oznámení o začatí realizácie zmluvného záložného práva zo dňa 27. 02. 2014 Wüstenrot stavebná sporiteľňa uvádza, že začína s výkonom zmluvného záložného práva, preto je toho názoru, že súd prvej inštancie nesprávne posúdil, keď námietku premlčania posúdil ako právne irelevantnú. Jej námietka smerovala k realizácii začatia výkonu zmluvného záložného práva, nie k premlčaniu záložného práva. Keďže sa oznámené začatie výkonu záložného práva nerealizovalo do troch rokov od jeho oznámenia, t.j. do 29. 03. 2017, právo veriteľa je premlčané.

2.8. Ďalej žalobkyňa v podanom odvolaní poukázala na konanie veriteľa, ktoré je podľa jej názoru, v rozpore s dobrými mravmi, keď aj po zosplatnení úveru 30. 04. 2013 určoval dlžnú sumu úveru, platby započítaval najskôr na úhradu úrokov a úrokov z omeškania, dlžná suma neklesala, ktoré splácanie bolo pod hrozbou okamžitej vykonateľnosti záložného práva. Neuznala pohľadávku veriteľa voči nej, nakoľko dlžnú sumu nikdy neuznala čo do dôvodu a výšky. Domnieva sa, že v jej prípade ide zo strany veriteľa o úžeru, s ktorou námietkou sa súd prvej inštancie vôbec nevysporiadal. V tejto súvislosti dodala, že veriteľ si účtoval dvojité sankcionovanie tak 25% úrokom z omeškania, ale aj poplatkom za upomienku. Taktiež namietala účtovanie splátok úveru veriteľom dôvodiac, že veriteľ nemá právo podľa svojej ľubovôle účtovať splátku, pretože dlžník spláca za účelom znižovania istiny a tak sa má splátka aj účtovať. Takéto konanie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, je hrubo nevyvážená, poškodzujúca spotrebiteľa. Namieta tiež nepravosť pohľadávky, keď si veriteľ za celkový poskytnutý medziúver 106 220,54 eura vzal od nej sumu 198 813,90 eura a súčasne ju obral o jej obydlie a majetok, čo jednoznačne považuje za úžeru.

2.9. Namietala neplatnosť zosplatnenia predmetného úveru dôvodiac, že výzva veriteľa nie je určitá a zrozumiteľná, nie je jasné, čo predstavuje tam uvedený nedoplatok, nie je možné z nej určiť, s ktorými splátkami sa poberateľ úveru oneskoril.

2.10. Poukázala na skutočnosť, že konanie sp.zn. 15C/134/2016 doteraz nie je skončené, nakoľko rozsudok v tejto veci bol odvolacím súdom zrušený a vec bola vrátená na ďalšie konanie. Súd prvej inštancie nebral do úvahy jej námietky o spornosti pohľadávky, ktorá je predmetom konania 15C/134/2016. Veriteľa žiadala o vyčíslenie dlžnej sumy v roku 2017 a v roku 2018 napriek tomu, že o konaní dražby nevedela.

2.11. Súdu prvej inštancie vytýka tiež, že odignoroval podmienky záložnej zmluvy, keď v uznesení pripustil iba tri podmienky, ktoré presvedčivo nevysvetlil, taktiež neuviedol, prečo vybral iba tieto tri podmienky z deviatich a šesť odignoroval. Súd prvej inštancie bol povinný rozhodnúť o všetkých ňou žalovaných neprijateľných podmienkach a nielen o troch z deviatich.

2.12. Vytýka súdu prvej inštancie, že sa nezaoberal jej námietkami, ktoré vzniesla a boli zapísané do zápisnice o priebehu dražby. Predmetom skúmania neplatnosti dražby musia byť všetky skutočnosti, ktoré žalobca uviedol pre spravodlivé rozhodnutie vo veci.

2.13. Nesúhlasí s hodnotou nehnuteľnosti, ktorá bola určená znaleckým posudkom Dôvodí, že od roku 2007 ceny nehnuteľností vzrástli. Nebola jej doručená výzva na ohodnotenie nehnuteľnosti. Taktiež jej nebol doručený znalecký posudok, v dôsledku čoho bola dotknutá na svojich právach. O konaní dražby sa dozvedela až vyzdvihnutím listiny oznámenia o dražbe dňa 09. 03. 2018. Na mieste trvalého pobytu sa nezdržiavala a ani tam nebývala. Korešpondenčnú adresu X. XXXX XX D. A. ohlásila veriteľovi. Skutočnosť, že veriteľ túto adresu neoznámil dražobníkovi, nemôže byť na v jej neprospech. Ani s touto skutočnosťou sa súd prvej inštancie riadne nevysporiadal.

2.14. Namíeta, že si neobjednala konanie žiadnej dražobnej spoločnosti, ani nedala súhlas na konanie dražby, nemala právo vybrať si dražobnú spoločnosť, nemala právo vyjadriť sa k nákladom dražby, navrhovateľ dražby nevyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v časti určenia pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky považuje za arbitrážne, nakoľko tvrdí, že ku dňu dražby bola pohľadávka riadne opísaná a preukázaná. Je preto toho názoru, že veriteľ nevyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Konanie veriteľa v súvislosti s konaním dobrovoľnej dražby považuje za rozporné s dobrými mravmi, nakoľko pred jej konaním jej veriteľ neoznámil začatie výkonu záložného práva, ktoré bolo prekvapivé, nepredvídateľné zvlášť po tom, čo splácala úver aj po zosplatnení a aj po dražbe bytu a telefonickej komunikácii s veriteľom.

2.15. Súd prvej inštancie sa nezaoberal Notárskou zápisnicou N 373/2018, vyhotovenou dňa 05. 04. 2018, kedy sa celý dražobný proces zrealizoval za 15 minút, pričom samotná licitácia trvala nanajvýš dve minúty.

2.16. Namíeta tiež zásadu proporcionality vzhľadom na už zaplatenú sumu ku dňu konania dražby, keď za úver vo výške 106 220,54 eura uhradila sumu 119 713,90 eura, ako aj vzhľadom na dobu splácania úveru – vyše desať rokov, nepredvídateľnosť realizácie dražby z dôvodu neoznámenia začatia realizácie záložného práva, zobrať jej obydľia, vykonania predtým dražby bytu, obrátiť ju o dom. Porušením zákona o dobrovoľných dražbách, ustanovení Občianskeho zákonníka jej vznikla škoda minimálne 70 000 eur.

2.17. Žiada, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na nové konania a rozhodnutie, resp. aby po zrušení rozsudku jej odvolaniu vyhovel.

3. Žalobkyňa podala odvolanie aj proti uzneseniu súdu prvej inštancie zo dňa 06. 03. 2023, ktorým pripustil na jej návrh zo dňa 30. 08. 2019 zmenu žaloby, týkajúcu sa určenia neprijateľných zmluvných podmienok.

3.1. Odvolanie proti uzneseniu, ktoré je súčasťou odvolania vo veci samej, odôvodnila tým, že súd pripustil iba tri podmienky a doteraz nevysvetlil prečo vybral iba tri podmienky z deviatich a šesť odignoroval, keď ona žalovala 9 neprijateľných zmluvných podmienok.

4. Žalovaný v prvom rade sa k odvolaniu žalobkyne nevyjadril.

5. Žalovaný v druhom rade v podanom písomnom vyjadrení poukázal na závery zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu, súd prvej inštancie sa náležite zaoberal náležitosťami záložnej zmluvy, nezistil žiadne neprijateľné podmienky, ktoré by mali za následok neplatnosť dražby. Ďalej dôvodil, že žalobkyňa zámerné zavádza o nesplnení zákonných povinností žalovaným v druhom rade, súdu prvej inštancie predložil jednoznačné dôkazy preukazujúce opak tvrdenia žalobkyne.

5.1. K tvrdeniu žalobkyne o jej porušení ústavného práva na obydľie konštatoval, že toto právo nie je možné chápať ako absolútne nedotknuteľné. Ak súd nerozhodol podľa predstáv a očakávaní žalobkyne, nie je to možné považovať za porušenie, či nerešpektovanie jeho práv. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo 218/2010, ako aj Ústavného súdu SR sp.zn. IV. ÚS 252/2004, I. ÚS 97/97, či II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/2003.

5.2. K námietke žalobkyne, týkajúcej sa ohodnotenia predmetu dražby uviedol, že žalobkyňa žiadne námietky proti ohodnoteniu znaleckým posudkom v zákonnej lehote žalovanému v druhom rade nedoručila. Tieto námietky uviedla až do notárskej zápisnice z priebehu dražby. Žalobkyňa v podanom odvolaní poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/127/2021, ktoré sa týka prípadu nevyhotovenia znaleckého posudku v dražobnom procese. Žalobkyňa však nepreukázala žiadne skutočnosti, na základe ktorých by bol predmetný znalecký posudok urobený v rozpore so zákonom a príslušnými vykonávacími predpismi. Zdôraznil, že výška hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým

posudkom nemôže byť, za predpokladu, ak sú splnené ostatné podmienky, dôvodom pre určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

6. Žalovaný v treťom rade v písomnom vyjadrení na odvolanie žalobkyne navrhol odvolanie ako oneskorene podané odmietnuť.

6.1. K samotnému predmetu konania a k odvolaniu žalobkyne uviedol, že z tohto odvolania možno dedukovať subjektívnu nespokojnosť žalobkyne s výsledkom konania. Žalobkyňa opakovane poukazovala na skutočnosti, ktoré namietala už v priebehu konania na súde prvej inštancie. Odvolanie obsahuje najmä zovšeobecňujúce a opakujúce sa tvrdenia, citácie zákonných ustanovení, odkazy na rozhodnutia a smernice v prospech spotrebiteľov. Tieto námietky považuje za irelevantné a to najmä s poukazom na zrušujúce uznesenie odvolacieho súdu. Dôvodom zrušenia prvého rozsudku súdu prvej inštancie bola skutočnosť, že súd prvej inštancie nepripustil zmenu žaloby, týkajúcu sa namietanej neplatnosti záložnej zmluvy a následné nevyhodnotenie podmienok záložnej zmluvy, keďže jej platnosť žalobkyňa spochybnila. Predmetom ďalšieho konania súdu prvej inštancie bolo vysporiadanie sa s tvrdeniami žalobkyne o údajnej neplatnosti záložnej zmluvy. Súd prvej inštancie v súlade s pokynmi odvolacieho súdu posúdil všetky pre vec relevantné skutočnosti a dospel k správne a legitímne záveru o nedôvodnosti žaloby. Podrobne sa zaoberal jednotlivými námietkami žalobkyne voči dražbe, skúmal, či došlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, či prípadné porušenia zákona sú v príčinnej súvislosti so vznikom ujmy na právach žalobkyne. Keďže žiadne pochybenia súd prvej inštancie nezistil, žalovaný v treťom rade sa v plnom rozsahu stotožňuje so súdom prvej inštancie, ktorý svoj postup, vyúsťujúci do zamietnutia žaloby, riadne odôvodnil, pričom vykonal potrebné dokazovanie, vrátane oboznámenia sa s obsahom spisu sp.zn. 15C/134/2016 a vec správne posúdil.

6.2. Dodal, že predpokladom úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby nie je len porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ale aj skutočnosť, že práve porušením týchto ustanovení bola žalobkyňa fakticky dotknutá na svojich právach. Obidva predpoklady musia byť splnené súčasne. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno na ich preukázanie zaťažovalo v danom prípade žalobkyňu. V prejednávanej veci nedošlo k naplneniu predpokladov neplatnosti dražby a väčšina žalobkyňou tvrdených domnelých porušení zákona sa navyše ani netýka ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách.

6.3. Rozsudok súdu prvej inštancie navrhuje potvrdiť a priznať žalovanému v treťom rade náhradu trov konania.

7. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v druhom rade v podstate zopakovala svoje tvrdenia uvedené v podanom odvolaní, opätovne namietala porušenie povinností dražobníka, keď jej nedoručil oznámenie o dražbe, ako aj výzvu na ohliadku nehnuteľnosti, nestotožnila sa s výškou ohodnotenia nehnuteľnosti, v mieste trvalého bydliska sa nezdržiavala, ale zdržiavala sa na korešpondenčnej adrese. Dražobník jej nedoručil ani znalecký posudok, preto nevedela a ani nemohla vedieť, kedy končí desaťdňová lehota na podanie námietok. Konaním dražobníka bola vylúčená z celého konania.

8. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v treťom rade uviedla, že odvolanie podala v zákonnej 15 dňovej lehote. Opätovne uvádza skutočnosti a dôvody uvedené v podanom odvolaní, nestotožnila sa s tvrdeniami žalovaného v treťom rade. Opakovane poukazuje na porušenie povinností dražobníka, keď jej neoznámil začatie dražby, nedoručil výzvu a ohodnotenie nehnuteľnosti a následne ani znalecký posudok. Poukázala na porušenie jej základného práva, garantovaného Ústavou SR, a to práva na obydlie a vlastníckeho práva.

8.1. Žalobkyňa v následnom opätovnom písomnom vyjadrení, doručenom odvolaciemu súdu dňa 27. 05. 2024 zopakovala svoje tvrdenia uvedené v podanom odvolaní, opakovane poukazovala na, podľa jej názoru, na neprijateľné zmluvné podmienky v úverovej zmluve, údajnú úžeru veriteľa, neplatnosť zosplatnenia úveru, rozhodnutia odvolacích súdov Slovenskej republiky, ako aj únijného súdu. Zotrvála na dôvodoch odvolania.

9. Žalovaný v treťom rade v písomnej reakcii k vyjadreniu žalobkyne výslovne poprel opakované a tendenčné skutkové tvrdenia žalobkyne v odvolacej replike, ku ktorých sa viackrát už vyjadril. Stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie, opätovne zdôraznil, že predpokladom úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je nielen porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ale aj skutočnosť, že práve porušením týchto ustanovení bola žalobkyňa fakticky dotknutá na svojich právach.

Povinnosť preukázania tejto skutočnosti je na žalobkyni a žalobkyňa si v danom konaní túto povinnosť nespĺnila.

10. Žalobkyňa v priebehu odvolacieho konania predložila nový dôkaz na preukázanie skutočnosti, že po dražbe bytu 25. 09. 2017 na dome (o neplatnosť ktorého sa v tomto konaní koná) začala realizovať novú elektrickú prípojku v mesiaci november 2017, v čase, keď nevedela o dražbe domu.

11. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, zákon číslo 160/2015 Z.z., ďalej len „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), vec prejednal s verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP). Dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

12. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

13. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

14. Podľa § 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).

15. Predmetom konania v danej veci bola žaloba žalobkyne, ktorou sa domáha určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 05. 04. 2018 a predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie D. A.. Zároveň sa domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností. Domáhala sa tiež určenia neprijateľných zmluvných podmienok v záložnej zmluve zo dňa 25. 10. 2007. Namietala neplatnosť tejto dražby dôvodiac, premlčaním nároku žalovaného v treťom rade na výkon záložného práva, v priebehu konania aj neprijateľnými zmluvnými podmienkami zmluvy o záložnom práve, nedoručením znaleckého posudku, výškou hodnoty nehnuteľností určenej znaleckým posudkom a nepredložením oznámenia o výške, pravosti a splatnosti pohľadávky žalovaného v treťom rade voči žalobkyni. Taktiež namietala úžeru zo strany veriteľa, ako aj porušenie jej základného ústavného práva na obydlie a vlastníckeho práva.

15.1. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 21. 06. 2021 č.k. 18C/82/2018-383 žalobu žalobkyne zamietol. V odôvodnení napadnutého rozsudku sa vyporiadal s námietkou premlčania, taktiež s námietkou nedoručenia oznámenia a znaleckého posudku, výškou pohľadávky, hodnotou nehnuteľností. Nepripustil zmenu žaloby, ktorú navrhovala žalobkyňa a zamietol jej návrh na prerušenie konania.

15.1.1. S rozsudkom sa nestotožnila žalobkyňa, ktorá ho napadla odvolaním. V odvolaní uviedla zovšeobecňujúce názory, podnety, poukazuje na rozhodnutia súdov, ktoré vo väčšine prípadov nesúvisia s danou vecou. Opätovne namieta premlčanie výkonu záložného práva, nedoručenie znaleckého dokazovania, znalcom určenú hodnotu nehnuteľností, neprijateľné zmluvné podmienky v záložnej zmluve, úžeru, nepredloženie vyhlásenia o pravosti a výšky pohľadávky.

15.1.2. Odvolací súd v dôsledku podaného odvolania, po preskúmaní tohto prvého rozsudku súdu prvej inštancie dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uložil súdu prvej inštancie opätovne rozhodnúť o návrhu žalobkyne na rozšírenie, t.j. zmenu žaloby, podrobiť súdnej kontrole záložnú zmluvu a námietky žalobkyne týkajúce sa údajnej úžery veriteľa, splnením podmienok pre úspešnosť dobrovoľnej dražby, či veriteľ nekonal

v rozpore s dobrými mravmi, či vyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Zároveň uložil súdu prvej inštancie pripojiť spis 15C/134/20196 a s týmto sa oboznámiť. Stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie o neakceptovaní žalobkyňou vznesenou námietkou premlčania výkonu záložného práva.

15.2. Po doplnení dokazovania, pripustení zmeny, resp. rozšírenia žaloby o určenie neprijateľných zmluvných podmienok, súd prvej inštancie rozhodol napadnutým rozsudkom tak, že žalobu zamietol, zamietol aj návrh žalobkyne na prerušenie konania a žalovaným v prvom až treťom rade priznal nárok na náhradu trov konania. Súd prvej inštancie sa vysporiadal tomto rozsudku so všetkými námietkami prednesenými žalobkyňou, posúdil platnosť záložnej zmluvy z hľadiska neprijateľnosti zmluvných podmienok, oboznámil sa so spisom 15C/134/2016 a dospel k vyššie uvedenému záveru.

15.3. S rozsudkom súdu prvej inštancie sa nestotožnila žalobkyňa, dôvodiac všetkými odvolacími dôvodmi uvedenými v ustanovení § 365 CSP. Opakovane namietala neplatnosť úverovej zmluvy, neprijateľné zmluvné podmienky tejto zmluvy, neplatnosť záložnej zmluvy, porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, porušenie jej základných ústavných práv, úžeru veriteľa, konanie tak žalovaného v druhom rade, ako aj žalovaného v treťom rade v rozpore s dobrými mravmi. Namietala tiež nepreskúmateľnosť, zmätočnosť, arbitrárnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, spočívajúce v jeho nedostatočnom odôvodnení, nevysporiadaní sa s jej námietkami prednesenými v priebehu konania na súde prvej inštancie. Žiadala zrušiť rozsudok, resp. zmeniť a žalobe vyhovieť.

16. Odvolateľ, žalobkyňa, v podanom odvolaní namieťa nepreskúmateľnosť, zmätočnosť, nepredvídateľnosť, či arbitrárnosť napadnutého rozsudku, v dôsledku nedostatočného odôvodnenia a nevyporiadania sa s argumentáciou žalovanej. Odvolací súd, predtým ako preskúmal napadnutý rozsudok vo veci samej, skúmal, či súd prvej inštancie nezaťažil konanie vadou konania, namietanou žalobkyňou, spočívajúcou v nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

16.1. Žalobkyňa v podanom odvolaní namieťa nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku, dôvodiac jeho nedostatočným odôvodnením, v čom vidí procesnú vadu konania v zmysle § 365 ods. 1 písm. b/ CSP. Odvolací súd poukazuje na stálu rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, v danom prípade konkrétne na rozhodnutie sp. zn. 3Cdo 118/2016, v ktorom dovolací súd uviedol, že: „nepreskúmateľnosť rozhodnutia bola už dávnejšou judikatúrou najvyššieho súdu (R 111/1998) považovaná za procesnú vadu („inú vadu konania“), nezakladajúcu prípustnosť dovolania. Správnosť takého nazerania na právne dôsledky nepreskúmateľnosti potvrdili viaceré rozhodnutia ústavného súdu o sťažnostiach proti tým rozhodnutiam najvyššieho súdu, ktoré zotrvali na právnych záveroch súladných s R 111/1998 (viď napríklad rozhodnutia sp. zn. I. ÚS 364/2015, II. ÚS 184/2015 a III. ÚS 288/2015). Ústavný súd v náleze z 30. januára 2013 sp. zn. III. ÚS 551/2012 konštatoval, že „sa väčšinovým názorom svojich senátov priklonil k tej judikatúre najvyššieho súdu, ktorá prijala záver, že nedostatok riadneho odôvodnenia rozsudku nezakladá vadu konania podľa § 237 O.s.p., ale len tzv. inú vadu konania podľa § 241 ods. 2 písm. b/ OSP“. Obdobne argumentoval ústavný súd v uznesení zo 14. januára 2015 sp. zn. III. ÚS 1/2015 a tiež v uznesení z 26. augusta 2015 sp. zn. I. ÚS 364/2015. Na rokovaní občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu, ktoré sa uskutočnilo 3. decembra 2015, bolo prijaté zjednocujúce stanovisko, právna veta ktorého znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ OSP. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f/ OSP“. Toto stanovisko, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016.

16.2. Odvolací súd v tejto súvislosti poznamenáva, že obsah spisu nedáva žiadny podklad pre to, aby sa na daný prípad uplatnila druhá veta tohto stanoviska, ktorá predstavuje krajnú výnimku z prvej vety a týka sa výlučne len celkom ojedinelých prípadov, ktoré majú znaky relevantné aj podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. O taký prípad ide v praxi napríklad vtedy, keď rozhodnutie súdu neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli „vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém“ (pozri Sutyazhnik proti Rusku, rozsudok z roku 2009), prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok „justičný omyl“ (Ryabykh proti Rusku, rozsudok z roku 2003).“

16.3. Uvedené stanovisko sa vzťahuje aj vady konania pred súdom prvej inštancie, na ktoré odvolací súd musí prihliadať aj bez návrhu. Civilný sporový poriadok, upravuje odvolací dôvod, odňatie možnosti konať pred súdom v ustanovení § 365 ods.1 písm. b/ CSP, a po jeho zistení umožňuje odvolaciemu súdu podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP napadnuté rozhodnutie zrušiť. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku v danej veci však nezistil žalobkyňou namietanú vadu konania, pretože rozhodnutie súdu prvej inštancie obsahovalo náležitosti § 220 ods. 2 CSP, obsahovalo dôvody a úvahy, na základe ktorých v danej veci rozhodol. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku

podrobne zaoberal splnením podmienok výkon dobrovoľnej dražby, zaoberal sa tiež prijateľnosťou podmienok uvedených v záložnej zmluve, námietkami prednesenými žalobkyňou, oboznámením sa so spisom sp.zn. 15C/134/2016 a všetky tieto tak dôkazy, ako aj námietky žalobkyne riadne vyhodnotil a odôvodnil. Odvolací súd nezistil ani žiadnu zmätočnosť napadnutého rozsudku, ktorá by mala spočívať v rozpore výroku rozsudku s jeho odôvodnením, resp. v rozpore jednotlivých dôvodov odôvodnenia rozsudku. Námietku žalobkyne, týkajúcu sa nedostatočného odôvodnenia rozhodnutia, jeho zmätočnosti a následného odňatia možnosti strane sporu konať pred súdom, vyhodnotil ako účelovú a neopodstatnenú.

17. Žalobkyňa v podanom odvolaní považuje predmetné napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie za „prekvapivé“, odkloniace sa od ustálenej súdnej praxe. V rozhodovacej praxi vyšších súdnych autorít sa rozhodnutie, ktorým súd v merite veci za rozhodujúcu považoval skutočnosť, ktorá nebola predtým predmetom posudzovania súdom prvého stupňa, považuje za „prekvapivé rozhodnutie“. Prekvapivým je rozhodnutie súdu z pohľadu výsledkov konania na súde prvej inštancie „nečakane“ založené na nepredvídateľne iných („nových“) dôvodoch, než na ktorých založil svoje rozhodnutie, pričom strana sporu v danej procesnej situácii nemala možnosť namietať správnosť „nového“ právneho názoru (viď napr. uznesenie najvyššieho súdu zo 14. júla 2011 sp. zn. 5Cdo 46/2011). Zabrániť vydávaniu „nepredvídateľných“ má napr. ustanovenie § 382 CSP, podľa ktorého má odvolací súd postupovať vtedy, keď dospeje k záveru, že sa na vec – podľa jeho názoru – vzťahuje také ustanovenie právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní zo strany súdu prvej inštancie nebolo použité, je však pre rozhodnutie vo veci určujúce. V danom prípade však táto skutočnosť nenastala, preto námietka žalobkyne, týkajúca sa prekvapivého rozhodnutia, nie je opodstatnená. Taktiež námietka odklonu od ustálenej súdnej praxe nie je podstatná a relevantná.

18. Žalobkyňa v podanom odvolaní namieta porušenie práva na spravodlivý proces spočívajúci tak v nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, nevysporiadaní sa s jej argumentáciou, zmätočnosťou, či arbitrárnosťou napadnutého rozsudku.

18.1. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im práva úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov.

18.2. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26., 5Cdo/57/2019, bod 9., 10.), alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.).

18.3. Arbitrárnosť môže mať v rozhodnutiach rôznu podobu. Podľa konštantnej judikatúry ústavného súdu o arbitrárne rozhodnutie ide najmä vtedy, ak je svojvoľné. Môže tiež ísť o extrémny nesúlad právnych záverov s vykonaným dokazovaním alebo môže ísť o taký výklad zákona, ktorý nemá oporu v medziach rozumného a prípustného výkladu zákona. Arbitrárnosť môže tiež spočívať v takom hodnotení dôkazov, ktoré je vykonané bez akéhokoľvek akceptovateľného racionálneho základu tak, že z nich pri žiadnej možnej interpretácii nevyplývajú prijaté skutkové závery. Arbitrárnosť teda znamená interpretačný exces. Arbitrárne rozhodnutie je spravidla spojené s nedostatočným odôvodnením, avšak nemusí to tak byť nevyhnutne. Arbitrárne rozhodnutie predstavuje zásah do práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivý súdny proces (I. ÚS 115/2020).

18.4. Všeobecné súdy v sporovom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnoú ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá a účinná ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu (porovnaj čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP). Civilné sporové konanie sa musí v každom

jednotlivom prípade stať zárukou zákonnosti a slúžiť na jej upevňovanie a rozvíjanie. K základným právam strany sporu, obsiahnutým v práve na spravodlivý proces, patrí i právo na uvedenie dostatočných dôvodov, na ktorých je rozhodnutie založené. V súvislosti s riadnym odôvodnením je potrebné uviesť, že vychádzajúc z konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (o. i. veci F. G. proti H., rozsudok z 21. októbra 1999 týkajúci sa sťažnosti č. 30544/96, G. I. proti H., rozsudok z 9. decembra 1994, týkajúci sa sťažnosti č. 18390/91, V. D. H. proti H., rozsudok z 19. apríla 1994, týkajúci sa sťažnosti č. 16034/90), judikatúry Ústavného súdu SR (I. ÚS 226/03 z 12. mája 2004, III. ÚS 209/04 z 23. júna 2004, III. ÚS 95/06 z 15. marca 2006, sp. zn. III. ÚS 260/06 z 23. augusta 2006, sp. zn. III. ÚS 36/2010 zo 4. mája 2010, sp. zn. I. ÚS 114/08 z 12. júna 2008), nie je nutné, aby na každú žalobnú námietku bola daná súdom podrobná odpoveď a rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzovaný s ohľadom na okolnosti každého prípadu, ak však súd v odôvodnení nereaguje na zásadnú, relevantnú námietku, súvisiacu s predmetom súdnej ochrany prednesenú žalobcom, je potrebné tento nedostatok považovať za prejav arbitrárnosti (svojoľnosti).

18.5. Preskúmaním napadnutého rozsudku z tohto hľadiska odvolací súd nezistil takú vadu konania, ktorá by mala za následok nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie.

19. Odvolací súd, zaoberajúc sa odvolaním žalobkyne proti napadnutému rozsudku, preskúmal tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo, odvolanie žalobkyne a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné. Súd prvej inštancie v danej veci vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec aj správne právne posúdil. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Zároveň odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie rozsudok aj v dostatočnej miere a správne, tak po právnej, ako aj skutkovej stránke odôvodnil, vysporiadal sa náležite a riadne so všetkými námietkami, vznesenými zo strany žalobkyne v priebehu súdneho konania, s ktorým odôvodnením sa v plnom rozsahu stotožnil a preto na správnosť týchto dôvodov ďalej, podľa § 387 ods. 2 CSP, iba poukazuje. Odvolací súd iba poznamenáva, že je potrebné mať na zreteli, že konanie pred súdom prvej inštancie a odvolacím súdom tvorí jeden celok a určujúca spätosť rozsudku odvolacieho súdu s potvrdzovaným rozsudkom vytvára ich organickú (kompletizujúcu) jednotu. Ak preto následne odvolací súd v plnom rozsahu odkáže na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie stačí, ak v odôvodnení rozsudku iba poukáže na relevantné skutkové zistenia a stručne zhrnie právne posúdenie veci; rozhodnutie odvolacieho súdu v sebe tak zahŕňa po obsahovej stránke aj odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

20. Ustanovením § 387 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd musí odpovedať na podstatné a právne dôvody odvolania a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

21. Na zdôraznenie správnosti odvolací súd iba dodáva, že dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (§ 2 písm. a/ zákona o dobrovoľných dražbách). Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo

iného práva k predmetu dražby (§ 2 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách). Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 11 zákona o dobrovoľných dražbách). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g/ zákona o dobrovoľných dražbách). Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu (§ 27 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. 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 (viď § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách (viď § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách). Ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu (viď § 21 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách). Z vyššie uvedeného vyplýva, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti.

21.1. Aplikujúc v predmetnej veci vyššie uvedené ustanovenia zákona o dražbách, odvolací súd dospel k jednoznačnému záveru, že súd prvej inštancie zistil na základe vykonaného dokazovania správne skutkové zistenia, ktoré aj po právnej stránke správne posúdil. Keďže odvolací súd nevzhladol žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné konštatovať porušenie vyššie uvedených zákonných ustanovení, stotožnil sa s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie v celom rozsahu.

22. Vzhľadom na skutočnosť, že v danej veci je žalobkyňa spotrebiteľka (aj keď na úverovú zmluvu sa nevzťahuje zákon o spotrebiteľských úveroch), tak súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd v zmysle záverov rozhodnutí Súdneho dvora vo veciach C-565/21, C-224/19, C-377/14, C-351/2023, Ústavného súdu SR IV ÚS 493/2022 a uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/115/2023 podrobil prieskumnej činnosti tak úverovú zmluvu uzavretú dňa 25. 10. 2007 č. XXXXXXXX/XXXX, ako aj záložnú zmluvu č. 2 zo dňa 03. 12. 2007 uzavretú medzi záložným veriteľom Wüstenrot a.s. a spoločnosťou CONET Spol. s r.o., predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom z úverovej zmluvy k zmluve o stavebnom sporení č. 25525479 uzavretej medzi záložným veriteľom a žalobkyňou.

23. Súd prvej inštancie preskúmal predmetnú úverovú zmluvu z pohľadu spotrebiteľského, z pohľadu prijateľnosti zmluvných podmienok a následne aj celkovej platnosti predmetnej zmluvy. Nedospel k záveru, že predmetná zmluva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. S týmto záverom sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil.

23.1. Na zdôraznenie správnosti v tomto smere odvolací súd predovšetkým konštatuje, že predmetná úverová zmluva, uzavretá dňa 25. 10. 2007 je zmluvou spotrebiteľskou, avšak nevzťahuje sa na ňu zákon o spotrebiteľských úveroch, nakoľko ide o medziúver, vyplývajúci zo stavebného sporenia a ktorý sa zaviazala žalobkyňa použiť výhradne na niektorý z účelov uvedených v § 1 ods. 2 všeobecných obchodných podmienok pre stavebné sporenie FLEXIBIL, platné ku dňu uzavretia zmluvy o úvere (ďalej len „všeobecné obchodné podmienky“). Podľa týchto všeobecných obchodných podmienok cieľová suma, ak je jej súčasťou aj poskytnutý stavebný úver, sa môže použiť na stavebné účely, okrem iného aj na nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu, výstavbu, prístavbu, nadstavbu rodinného domu, modernizáciu bytu. Zákon o spotrebiteľských úveroch (258/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov) v ustanovení § 1 ods. 2 definuje, že tento zákon sa nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru na účely nadobudnutia existujúcich alebo projektovaných nehnuteľností, dodatočné alebo ďalšie stavebné úpravy dokončených stavieb a ich údržbu. Z uvedených zákonných ustanovení a predmetu preskúmanej zmluvy o úvere vyplýva, že úver bol poskytnutý práve na stavebné účely, je zabezpečený nehnuteľnosťou a preto tento úver nie je možné podradiť pod ochranu zabezpečení zákonom číslo 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov. Z tohto dôvodu preto odvolací súd nepodrobil prieskumnej činnosti predmetnú úverovú zmluvu podľa jednotlivých ustanovení tohto zákona.

23.2. Na druhej strane však bolo povinnosťou tak súdu prvej inštancie, ako aj odvolacieho súdu v súvislosti s namietanou neplatnosťou dobrovoľnej dražby zo strany žalobkyne, preskúmať predmetnú úverovú zmluvu z pohľadu prijateľných/neprijateľných zmluvných podmienok v zmysle ustanovení §

53 Občianskeho zákonníka. S poukazom na sústavné námietky žalobkyne, jej tvrdenia, že predmetná zmluva o úvere obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, odvolací súd následne sa zaoberal jednotlivými zmluvnými podmienkami tejto zmluvy.

23.2.1. Predmetná úverová zmluva obsahuje identifikačné údaje zmluvných strán, v bode I. predmet zmluvy, v ktorom je konkretizovaná cieľová suma (3 200 000,-- Sk, t.j. ďalej len „106 220,54 eura“) výška medziúveru (106 220,54 eura), úroková sadzba 4,99%. Na preklopenie poskytol veriteľ medziúver do pridelenia cieľovej sumy a vzniku nároku na riadny stavebný úver. Po splnení podmienok uvedených v ustanovení § 8 všeobecných obchodných podmienok pre stavebné sporenie FLEXIBIL sa medziúver transformuje na nevypovedateľný stavebný úver vo výške rozdielu medzi zostatkom dlžnej sumy medziúveru a nasporenou sumou na spotrebiteľskom účte s úrokovou sadzbou 4,00% ročne.

XX.X.X.X. Zo znenia tohto ustanovenia úverovej zmluvy odvolací súd nezistil žiadnu nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán. Konštatuje, že v tomto bode zmluvy je jasne, určite, presne definovaný predmet zmluvy (výška cieľovej sumy, výška medziúveru), podmienky, za ktorých sa medziúver bude transformovať na riadny stavebný úver a taktiež výška úrokovej sadzby tak pri medziúvere (4,99% p.a., resp. 4,00% p.a). Výška úrokovej sadzby bola plne v súlade s vtedy prípustnou výškou úrokov poskytovaných bankami v roku 2007. V októbri 2007 podľa NBS bola priemerná výška úrokov úverov poskytnutých bankami na nehnuteľnosti pri splatnosti nad päť rokov 6,56% ročne. Z uvedeného vyplýva, že dohodnutý úrok tak z medziúveru, ako aj následne z riadneho stavebného úveru bol pod touto priemernou mierou.

23.2.2. V bode II. ods. 1 úverovej zmluvy sú uvedené podmienky úročenia medziúveru, ods. 2 obsahuje záväzok dlžníka platiť mesačnú splátku vo výške 0,7% z cieľovej sumy, t.j. vo výške 22 400,-Sk (t.j. 743,54 eura) a zároveň bol dohodnutý spôsob použitia tejto splátky, z ktorej 0,28% bude použitý ako vklad na sporiteľský účet na dosporenie do 40% cieľovej sumy a 0,42% na úhradu úrokov z poskytnutého medziúveru. V ods. 3 bol dohodnutý začiatok splácania (najbližší mesiac nasledujúci po prvom čerpaní prostriedkov medziúveru. V ods. 4 tohto ustanovenia bol dohodnutý postup po transformácii medziúveru na stavebný úver, splátka tohto úveru vo výške 743,54 eura mesačne, splatenie celého úveru najneskôr do 8,16 rokov od pridelenia cieľovej sumy. Za včas zaplatenú splátku sa považuje splátka, ak je pripísaná na úverový účet najneskôr 15. deň v príslušnom mesiaci.

XX.X.X.X. Odvolací súd preskúmaním tejto zmluvnej podmienky (bod II. úverovej zmluvy) nezistil žiadne nevýhodné postavenie spotrebiteľa (žalobkyne), nezistil žiadnu nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán a ani nepríjemnosť plnenia, či nepríjemnosť splatnosti úveru. Z uvedeného dôvodu túto podmienku zmluvy nevyhodnotil ako nepríjemnú a teda ani neprijateľnú.

23.2.3. Bod III. zmluvy o úvere obsahuje zabezpečenie návratnosti úveru.

XX.X.X.X. Odvolací súd preskúmaním tejto zmluvnej podmienky nezistil jej neprijateľnosť a teda neplatnosť. Dohodnutá podmienka – odstúpenie všetkých práv zo zmluvy o stavebnom sporení a založením nasporenej sumy v prospech stavebnej sporiteľne až do doby pridelenia cieľovej sumy, kedy sa nasporená suma zúčtuje s dlžnou sumou medziúveru a zriadenie záložného práva na nehnuteľný majetok nie je možné považovať za nepríjemnú zmluvnú podmienku. Veriteľ poskytol dlžníkovi (žalobkyňi) celkom sumu 106 220,54 eura s úrokom vo výške 4,99% ročne a je preto iba logickým dôsledkom takéto zmluvné dojednanie, z ktorého vyplýva, že veriteľ si nárokuje na nasporenú sumu a to až do doby pridelenia cieľovej sumy, kedy sa nasporená suma zúčtuje s dlžnou sumou medziúveru. Keďže predmetný úver nie je spotrebiteľským úverom a nevzťahuje sa naň zákon o spotrebiteľských úveroch, t.j. nie je možné jednotlivé zmluvné podmienky posudzovať podľa ustanovení, chrániacich spotrebiteľa v spotrebiteľských úveroch, nie je možné vyhodnotiť ani zmluvnú podmienku zabezpečenia tohto úveru vystavením zmenky, či vinkuláciou poisťného v prospech veriteľa, ako nepríjemnú a teda neprijateľnú zmluvnú podmienku. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje predovšetkým na výšku veriteľom poskytnutého stavebného úveru, pričom je nevyhnutné prihliadať aj na ochranu veriteľa pred porušením povinnosti zo strany dlžníka.

23.2.4. V bode IV. predmetnej úverovej zmluvy sú dohodnuté podmienky pre vyplatenie medziúveru a to po úhrade poplatku za spracovanie žiadosti o medziúver a predložení dokladov.

23.2.4.1. Odvolací súd po preskúmaní tohto zmluvného dojednania nezistil neprijateľnosť tejto zmluvnej podmienky a teda jej neplatnosť, nakoľko medziúver bol žalobkyňi (dlžníčke) riadne vyplatený. Pochybnosti by mohol vyvolať poplatok, ktorý si veriteľ účtoval za spracovanie žiadosti o medziúver, ktorých namietala aj dlžníčka, že je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že úver poskytnutý žalovaným v treťom rade (veriteľom) žalobkyňi (dlžníčke) nie je spotrebiteľským úverom a preto aj účtovanie tohto poplatku zo strany veriteľa bolo v čase uzavretia úverovej zmluvy možným a dovoleným a nie je ho možné vyhodnotiť ako nepríjemne vysoký (vzhľadom na výšku poskytnutého úveru).

23.2.5. V bode V. úverovej zmluvy bolo dohodnuté poistenie na krytie úverovej pohľadávky pre prípad smrti, kedy poistenou osobou bola žalobkyňa.

23.2.5.1. Odvolací súd preskúmaním tejto podmienky nezistil jej neprimeranosť, ktorá by mala za následok neplatnosť. Opätovne poukazuje na výšku poskytnutého úveru a následnú ochranu aj veriteľa pred prípadnou životnou udalosťou dlžníka a nemožnosťou následného splácania úveru.

23.2.6. V bode VI. úverovej zmluvy boli dohodnuté podmienky postupu pri omeškaní poberateľa úveru.

23.2.6.1. Odvolací súd, vzhľadom na námietky žalobkyne, sa podrobne zaoberal touto zmluvnou podmienkou. V odseku 1. tohto ustanovenia bolo dohodnuté právo veriteľa (stavebnej sporiteľne) úročiť nedoplatok dodatočnou úrokovou sadzbou 25% s okamžitou splatnosťou. Odvolací súd predovšetkým opätovne poukazuje na skutočnosť, že predmetný úver nie je spotrebiteľským úverom. Ani dodatočné úročenie úveru 25% sadzbou z nedoplatku, nie je možné považovať za neprimerané, nakoľko ide o stavebný medziúver, v pomerne vysokej sume, ktorý si veriteľ uplatní iba v prípade omeškania so zaplatením ktorejkoľvek splátky medziúveru, t.j. v prípade riadneho splácania úveru by plnenie tejto podmienky nenastalo. Z obsahového znenia tohto ustanovenia by prichádzalo do úvahy posúdenie dodatočnej úrokovej sadzby vo výške 25% ako zmluvnej pokuty za porušenie, resp. nesplnenie zmluvnej povinnosti. Keďže žalobkyňa jednoznačne porušila svoje zmluvné povinnosti tým, že bola v omeškaní so splácaním jednotlivých splátok, nedodrжала zmluvné povinnosti, bolo oprávnením veriteľa zabezpečiť si úver aj týmto inštitútom.

23.2.6.2. Problematikou výšky úrokov sa zaoberá, okrem zákona o spotrebiteľských úveroch, aj legislatíva EÚ, najmä smernica Rady 93/13/EHS o neprimeraných podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Táto úprava sa však netýka niektorých druhov zmlúv, a to najmä hypotéky. Výnimka vyplýva zo smernice EÚ 87/102/ES. Slovenská legislatíva upravuje výšku, ktorá nesmie prevýšiť odplatu za poskytnutie spotrebiteľského úveru Nariadením Vlády SR číslo 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „nariadenie vlády SR“). Ustanovenie § 1 a § 1a, ktoré stanovuje najvyššiu prípustnú výšku odplaty nadobudlo účinnosť až dňa 01. júla 2008, t.j. po uzavretí predmetnej úverovej zmluvy. Z uvedeného preto plynie skutočnosť, že dovtedy fakticky neexistovalo nijaké obmedzenie odplaty pri spotrebiteľských úveroch a už vôbec nie pri iných druhoch úverov, na ktoré sa zákon o spotrebiteľských úveroch nevzťahuje. Z tohto dôvodu, ani dodatočné úročenie 25% ročnou úrokovou sadzbou pri omeškaní poberateľa úveru z nedoplatku, nie je možné hodnotiť ako neprimerane vysokú úrokovú sadzbu.

23.2.6.3. Ďalším dôsledkom pri omeškaní poberateľa úveru bolo dojednanie o obmedzení alebo zastavení čerpania nedočerpaného úveru za situácie, že poberateľ úveru mešká so zaplatením dvoch splátok medziúveru, či stavebného úveru. Predmetná zmluvná podmienka bola dohodnutá zmluvnými stranami a nie je možné ju hodnotiť ako neprimeranú, nakoľko ak poberateľ úveru je v omeškaní s platením dvoch splátok a ešte predmetný úver nebol dočerpaný, je iba logické zastavenie, resp. obmedzenie jeho čerpania. Preto táto zmluvná podmienka nemôže byť považovaná za neprijateľnú, hrubo narušujúcu rovnomernosť práv a povinností zmluvných strán.

23.2.6.4. Taktiež zmluvnú podmienku uvedenú v bode VI. ods. 2 písm. b/ - právo veriteľa požadovať okamžité splatenie úveru - nie je možné vyhodnotiť ako neprimeranú zmluvnú podmienku, keďže toto právo veriteľovi prináleží zo zákona (ustanovenie § 53 ods. 9 v spojení s ustanovením § 565 Občianskeho zákonníka), avšak za splnenia podmienok uvedených v týchto ustanoveniach.

23.2.6.5. Ďalej je v tomto ustanovení určený presný, jasný a zrozumiteľný postup pri zúčtovaní dlžnej sumy s nasporenou sumou pri okamžitom splatení úveru. Zároveň bola dohodnutá zvýšená platná úroková sadzba o 5% nad pôvodne dohodnutú úrokovú sadzbu od dátumu žiadosti o okamžité splatenie, ako aj povinnosti poberateľa úveru, ktorý v prípade omeškania so zaplatením dvoch splátok má povinnosť splatiť celý zostatok úveru aj s príslušenstvom na základe výzvy veriteľa. Taktiež toto ustanovenie obsahuje jasné, určité poradie zúčtovania všetkých splátok úveru. Odvolací súd nevyhodnotil toto ustanovenie ako neprimerané, v rozpore so zákonom, preto nie je možné konštatovať jeho neplatnosť.

23.2.7. V bode VII. úverovej zmluvy poberateľ úveru (žalobkyňa) prehlásila, že pozná všeobecné obchodné podmienky a súhlasí s ich znením, prevzala platný sadzobník poplatkov, ktorý obsahuje všetky informácie o odplatách vyžadovaných bankou, prehlásila, že jej banka poskytla všetky informácie a poučila ju pre prípad nedodržania podmienok poskytnutia štátnej prémie. Odvolací súd preskúmaním tohto ustanovenia nezistil žiadnu nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, nezistil neprimeranosť tohto zmluvného dojednania a preto konštatuje jeho platnosť.

23.2.8. Predmetná úverová zmluva bola datovaná, riadne zmluvnými stranami podpísaná, pričom podpis žalobkyne (poberateľky úveru) bol overený.

23.3. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd nezistil a nekonštatoval žiadne neprijateľné zmluvné podmienky v úverovej zmluve, túto vyhodnotil ako platne uzavretú, v súlade s ustanoveniami zákona o stavebnom sporení.

24. Súd prvej inštancie po závere, vyslovenom odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení a následne aj odvolací súd zároveň preskúmal aj jednotlivé zmluvné podmienky uvedené v Záložnej zmluve č. 2, uzavretej dňa 03. 12. 2007, číslo účtu stavebného sporenia XXXXXXXX/XXXX medzi záložným veriteľom Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., a spoločnosťou CONET spol. s r.o., zastúpenej J. K. L., konateľom, ako záložcom (ďalej len „záložná zmluva“).

24.1. V bode I. tejto zmluvy je špecifikovaný jej predmet, zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom z úverovej zmluvy č. 1 k zmluve o stavebnom sporení č. 25525479 medzi záložným veriteľom a dlžníkom A. A. B.. Veriteľ touto zmluvou zabezpečuje uspokojenie časti pohľadávky z úverovej zmluvy vo výške 3 200 000,- Sk (106 220,54 eura). V tomto bode zároveň bolo dohodnuté zabezpečenie súdnych trov, trov exekúcie, ako aj vynaloženej provízie najviac do výšky 30% zo sumy vymoženej osobou, ktorú stavebná sporiteľňa poverila vymáhaním pohľadávky. Záložca potvrdil obsah úverovej zmluvy a potvrdil vlastníctvo k majetku zapísanom na LV č. XXXX katastrálne územie D. A., rodinný dom, súpisné číslo XXX, vlastníka CONET s r.o., na parc. č. XXX, parc. M. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m², parc. č. XXX ostatné o výmere 136 m², parcela č. XXX ostatné o výmere 113m².

24.1.1. Odvolací súd, preskúmajúc predmet záložnej zmluvy konštatuje, že tento je určený jasne, určite a zrozumiteľne tak, aby nemohlo dôjsť k jeho zámene. V tomto bode nezistil žiadne neprijateľné zmluvné podmienky.

24.2. V bode II. záložnej zmluvy sú určené podmienky záložného práva, z ktorých odvolací súd nezistil nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, neprimeranosť povinností záložcu oproti oprávneniam záložného veriteľa.

24.3. V bode III. záložnej zmluvy sú dohodnuté podmienky výkonu záložného práva. Ani z týchto podmienok odvolací súd nezistil nerovnováhu v právach a povinnostiach dlžníka, záložcu oproti oprávneniam záložného veriteľa. K výkonu záložného práva môže záložný veriteľ pristúpiť iba v prípade, ak dlžník a záložca neplnia akékoľvek podmienky úverovej zmluvy, veriteľ žiadal okamžitú splatnosť úveru s príslušenstvom. Záložný veriteľ má povinnosť začatie výkonu záložného práva oznámiť záložcovi písomne, aspoň 30 dní vopred. Táto zmluvná podmienka nie je neprimeranou, realizácia výkonu záložného práva vyplýva zo zákona, a to z ustanovení o záložnom práve Občianskeho zákonníka (§ 151a-151md), resp. zákona o dobrovoľných dražbách, podmienky ktorých ustanovení musia byť pri výkone záložného práva dodržané.

24.4. Bod IV. upravuje zánik záložného práva. Predmetná podmienka je platnou podmienkou, vychádzajúcou z platnej právnej úpravy Občianskeho zákonníka.

24.5. Ani v bode V. osobitné ustanovenia, či v bode VI. záverečné ustanovenia odvolací súd nezistil nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, neprimeranosť týchto dojednaní a preto ich vyhodnotil ako platne uzavreté.

24.6. Súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd nezistil žiadne neprijateľné zmluvné podmienky v predmetnej záložnej zmluve, preto ju vyhodnotil ako platne uzavretú.

24.7. Záverom k záložnej zmluve odvolací súd iba dodáva, že predmetnú zmluvu neuzavrela žalobkyňa, ale uzavrela ju s veriteľom spoločnosť CONET s.r.o., ktorá touto zmluvou zabezpečila pohľadávku žalobkyne vyplývajúcu z predmetnej úverovej zmluvy. Z tohto dôvodu ju žalobkyňa ani nemohla uzavrieť, ani ju podpísať, ktorú skutočnosť namietá aj v podanom odvolaní.

25. Následne sa odvolací súd zaoberal platnosťou dražby, ktorá bola konaná dňa 05. apríla 2018 a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou notárkou JUDr. Denisou Adamkovičovou. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku podrobne zaoberal platnosťou dobrovoľnej dražby, vysporiadal sa s námietkami žalobkyne týkajúcich sa nedoručenia výzvy na ohodnotenie nehnuteľnosti, znaleckého posudku, ako aj námietkou, že nebola preukázaná splatnosť, pravosť ani výška úverovej pohľadávky (body 40., 41., 42., 43., 44., 45.). Odvolací súd sa s týmito závermi, ku ktorým dospel súd prvej inštancie stotožnil v plnom rozsahu a na toto odôvodnenie rozsudku ďalej poukazuje.

26. Ustanovenie § 387 ods. 3 CSP ukladá odvolaciemu súdu vysporiadať sa s podstatnými námietkami uvedenými v podanom odvolaní.

27. Žalobkyňa v podanom odvolaní namieta jeho nezákonnosť, zjavnú neodôvodnenosť, neprimeranú prísnosť, nevyváženosť a nezohľadnenie argumentácie žalobkyne, pričom nespĺňa kvalitatívne ústavné požiadavky na súdnu ochranu. Namieta upretie práva na spravodlivý proces.

27.1. Predmetná námietka žalobkyne je všeobecná, bez akejkoľvek konkretizácie na danú, súdom prejednanú vec. Taktiež výtka súdu prvej inštancie, že bez vykonania dokazovania došiel k extrémnemu nesúladu a hodnotenie dôkazov nemá racionálny základ, neprihliadol na vzájomné vzťahy jednotlivých argumentov a ich úlohu v konkrétnom prípade nevyvážil s ohľadom na špecifikum danej veci, pričom kritériá iba mechanicky aplikoval (I. ÚS 243/07), je bez akejkoľvek konkretizácie a aplikácie na danú vec. Odvolací súd sa otázkou nepreskúmateľnosti zaoberal v tomto rozhodnutí, konkrétne v bode 14. a na tieto dôvody ďalej iba poukazuje. Námietku žalobkyne preto vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

27.2. Odvolateľka ďalej namieta, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s námietkou a dôkazmi žalobkyne týkajúcej sa nedoručenia výzvy na ohodnotenie nehnuteľnosti a znaleckého posudku.

27.2.1. Predmetná námietka žalobkyne nie je pravdivá, tak súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, konkrétne v bode 40. Odvolací súd sa s odôvodnením napadnutého rozsudku v tejto časti v plnom rozsahu stotožnil a preto námietku žalobkyne vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú. Dodáva iba, že žalobkyňa má stále v registri obyvateľov uvedenú adresu C. X D. A., na ktorú jej žalovaný v druhom rade, ako aj žalovaný v treťom rade zasielal písomnosti a ktoré na tejto adrese aj preberala. Preto neobstojí jej tvrdenie, že jej výzva a znalecký posudok nebol doručený. Za situácie, že tieto zásielky neprevzala v odbernej lehote na danej adrese, je potrebné považovať tieto zásielky za doručené.

27.3. Odvolateľka namieta, že súd odňal spotrebiteľovi zákonné právo na súdnu ochranu a konal v rozpore s úijným právom.

27.3.1. Žalobkyňa opätovne nekonkretizovala v čom jej bolo odňaté právo na súdnu ochranu a v čom konal súd prvej inštancie v rozpore s úijným právom. Skutočnosť, že súdy nerozhodli tak, ako žalobkyňa očakávala, nie je možné hodnotiť ako odňatie práva na súdnu ochranu. Žaloba žalobkyne bola súdmi riadne prejednaná, bolo vykonané dokazovanie a na základe dôkazov bolo v danej veci rozhodnuté napadnutým rozsudkom. Predmetný rozsudok bol riadne, v súlade s ustanovením § 220 CSP odôvodnený a práva žalobkyne, aj ako spotrebiteľky, na jej súdnu ochranu neboli porušené.

27.4. Odvolateľka ďalej namieta, že súd neprihliadol na absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy, pričom žiadala a presne vymedzila neprijateľné zmluvné podmienky.

27.4.1. Súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd v tomto rozhodnutí, sa podrobne zaoberal jednotlivými zmluvnými podmienkami uvedenými v záložnej zmluve, tieto podrobil súdnemu prieskumu. Dospel k jednoznačnému záveru, že predmetná záložná zmluva bola uzavretá v súlade s ustanoveniami § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom žiadne neprijateľné podmienky neboli zistené. Z tohto dôvodu námietku odvolateľky posúdil ako nedôvodnú a zjavne účelovú.

27.5. V podanom odvolaní namieta ďalej chýbajúci prvok určitosti a zrozumiteľnosti, nakoľko nie je stanovené v úverovej zmluve, aké všeobecné obchodné podmienky s akou účinnosťou sa na ňu vzťahujú.

27.5.1. Predmetná námietka je vo vzťahu k posúdeniu jej neplatnosti irelevantná. V danej úverovej zmluve v bode VII. ods. 1 výslovne žalobkyňa, ako poberateľka úveru prehlásila, že pozná všeobecné obchodné podmienky a súhlasí s ich znením. Je iba logické a bez akýchkoľvek pochybností, že v pri uzatváraní úverovej zmluvy musí ísť o všeobecné obchodné podmienky platné v čase uzavretia úverovej zmluvy. Námietka odvolateľky je preto účelová a nedôvodná.

27.6. Odvolateľka v podanom odvolaní ďalej namieta, že v žiadosti o okamžité splatenie úveru zo dňa 30. 04. 2013 je uvedený nesprávny odkaz na § 12 ods. 2 všeobecných obchodných podmienok.

27.6.1. Odvolací súd, posudzujúc predmetnú námietku konštatuje, že táto námietka odvolateľky je nepodstatná a bezpredmetná. Nie je podstatné, na aké ustanovenie všeobecných obchodných podmienok v okamžitom splatení úveru je poukázané, podstatnou skutočnosťou je, či boli dodržané podmienky okamžitého splatenia úveru.

27.7. Žalobkyňa namieta, tak, ako v priebehu celého konania, že úverová zmluva nebola individuálne dojednaná a jej obsah nemohla nijak ovplyvniť, je to formulárová zmluva. Považuje za svojvoľné a arbitrážne vyjadrenie súdu, že obsah úverovej zmluvy bol individuálne dojednaný.

27.7.1. Odvolací súd sa nestotožnil s týmto záverom odvolateľky, po preskúmaní úverovej zmluvy, ako aj po vyhodnotení vykonaného dokazovania, dospel k záveru, že zmluva bola individuálne dojednaná. Nasvedčuje tomu jednak dojednanie o výške úveru, výške úrokovej sadzby, ktorá je individuálna pre každý úver, výške cieľovej sumy, výbere parametrov zmluvy o stavebnom sporení, čo v podanom odvolaní potvrdzuje aj samotná odvolateľka. Podstatné náležitosti úverovej zmluvy teda boli individuálne dojednané, ostatné náležitosti vyplývajú zo všeobecných obchodných podmienok a sú

v súlade tak s právnymi predpismi upravujúcimi stavebné sporenie, ochranu spotrebiteľa tak podľa osobitných zákonov, ako aj podľa Občianskeho zákonníka. Samotná odvolateľka v podanom odvolaní poukázala na rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp.zn. I. ÚS 3512/11, ktorý prijal záver, že obchodné podmienky nemusia byť samostatne podpisované účastníkmi zmluvného vzťahu. V pochybnostiach však musí ten, kto sa ich dovoľáva, preukázať, že boli k zmluve pripojené, alebo že boli druhej strane známe. Žalobkyňa svojim podpisom na úverovej zmluve potvrdila, že sa oboznámila so všeobecnými obchodnými podmienkami, že s nimi súhlasí. Odvolaciemu súdu nie je zrejmé, aký iný dôkaz o tom, že bola oboznámená so všeobecnými obchodnými podmienkami veriteľa, by mal byť predložený. Námietku vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

27.8. Odvolateľka ďalej v podanom odvolaní poukazuje na Rozsudok Súdneho dvora vo veci C-42/15 Home Credit Slovakia, a.s. proti B. K..

27.8.1. Odvolací súd iba dodáva, že dôvody uvedené v tomto rozhodnutí sú akceptovateľné pri spotrebiteľských úveroch, súdna prax v tomto smere a v súlade s týmto rozhodnutím aj rozhoduje. V danom prípade však nejde o spotrebiteľský úver, ale iba o spotrebiteľskú zmluvu, pri ktorej je súd povinný ex offo skúmať neprijateľné zmluvné podmienky podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací súd, tak, ako už vyššie uviedol, nezistil v predmetnej úverovej zmluve žiadne neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré by boli z tohto dôvodu neplatné a ktoré by zakladali absolútnu neplatnosť celej úverovej zmluvy. Z tohto dôvodu námietku vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

27.9. Ďalej odvolateľka namieta, že úverová zmluva neobsahuje všetky obligatórne náležitosti vyžadované zákonom č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení. Cituje ustanovenie § 2, § 7 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4, § 12 ods. 2.

27.9.1. Túto námietku odvolací súd vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú. V prvom rade je potrebné konštatovať, že predmetná úverová zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti, ktoré zákon o stavebnom sporení vyžaduje. Ak v zmluve absentujú niektoré náležitosti, avšak zákon o stavebnom sporení ich nesankcionuje neplatnosťou úverovej zmluvy, je potom táto námietka bezpredmetná. Nie je opodstatnená námietka žalobkyne, že zmluva neobsahuje náležitosť uvedenú v § 7 ods. 3 písm. e/ zákona o stavebnom sporení (podmienky, za ktorých možno vykonať prevod práv a povinností zo zmluvy o stavebnom úvere), tieto podmienky sú uvedené v bode VII. ods. 5 úverovej zmluvy. Taktiež podmienky, za ktorých možno odstúpiť od zmluvy o stavebnom sporení sú zakotvené v § 7 všeobecných obchodných podmienok, ktoré žalobkyňa prehlásila, že pozná. Z týchto dôvodov námietku žalobkyne odvolací súd neakceptoval a konštatuje, že nevzhladol dôvod na určenie absolútnej neplatnosti úverovej zmluvy.

27.10. Odvolateľka namieta nesprávne vyhodnotenie súdu prvej inštancie o zosplatnení medziúveru tým, že došlo k odchýlke od obsahu úverovej zmluvy a k porušeniu Občianskeho zákonníka. Zopakovala, že úverová zmluva obsahuje viacero neurčitých a nezrozumiteľných ustanovení, neprijateľné zmluvné podmienky, na ktoré súd neprihliadol.

27.10.1. Odvolací súd aj túto námietku odvolateľky vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku riadne vysporiadal so splnením podmienok na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru, ako aj s výzvou a následným zosplatnením úveru. Odvolací súd nezistil žiadne pochybenia tak zo strany veriteľa pri vyhlasovaní mimoriadnej splatnosti, ako ani súdu prvej inštancie pri vyhodnocovaní tohto úkonu. Čo sa týka mimoriadneho dodatočného úroku vo výške 25%, ktorý žalobkyňa považuje za rozporný s dobrými mravmi, touto skutočnosťou sa tak súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, ako aj odvolací súd zaoberal v tomto rozhodnutí. Na tieto dôvody ďalej poukazuje. Námietku žalobkyne neakceptoval a vyhodnotil ju ako účelovú.

27.10.2. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou odvolateľky, že špecifikácia splátky, pre ktorú dochádza k zosplatneniu, by mala byť podmienkou platnosti predčasného zosplatnenia dlhu. Žiadnu takúto povinnosť (uviesť v zosplatnení konkrétnu splátku) zákon veriteľovi neukladá. Pokiaľ sa vykonaným dokazovaním nepreukáže opak, treba vychádzať z princípu racionálneho správania účastníkov zmluvných vzťahov, ktorí konajú v súlade so zákonom, a teda vzhľadom na ustanovenie § 565 druhej vety Občianskeho zákonníka je potrebné predpokladať, že zosplatnenie bolo vyvolané tou splátkou, ktorá bola v čase zosplatnenia tri mesiace po splatnosti (uznesenie NS SR sp.zn. 1Cdo/123/2022). Aj s poukazom na tieto dôvody, odvolací súd námietku žalobkyne, týkajúcu sa mimoriadneho zosplatnenia, výzvy, jej neurčitosti, vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

27.11. Žalobkyňa ďalej v podanom odvolaní namieta výšku pohľadávky, účtovanie jednotlivých splátok úveru.

27.11.1. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa v plnom rozsahu stotožnil a na ktoré ďalej poukazuje. Skutočnosť, že žalobkyňa neuznáva, že úver, ktorý poskytol veriteľ žalobkyňi, je úročený úrokovou sadzbou, ďalej aj dodatočnými úrokmi

a úrokmi z omeškania, keďže to bola práve žalobkyňa, ktorá neplnila svoje povinnosti vyplývajúce z úverovej zmluvy, nemôže byť dôvodom pre určenie, že výška splatného úveru nebola určená správne. V úverovej zmluve, ktorá nie je spotrebiteľským úverom, je jasne, určite a zrozumiteľne dohodnuté, ako budú jednotlivé splátky úveru účtované. Žalobkyňa s týmto súhlasila, nakoľko predmetnú úverovú zmluvu v roku 2007 podpísala. Namietat' neplatnosť aj tohto ustanovenia úverovej zmluvy po takmer 14 rokoch od jej podpísania a prevzatia úveru, najmä za situácie a predovšetkým s poukazom na skutočnosť, že žalobkyňa finančné prostriedky od veriteľa prevzala, tieto použila, avšak ich veriteľovi za dohodnutých podmienok nevrátila. Bola to práve žalobkyňa, ktorá svoje povinnosti porušila.

27.12. Žalobkyňa považuje konanie veriteľa za konanie v rozpore s dobrými mravmi a namietá nepravosť pohľadávky.

27.12.1. Zosplatnenie úveru a vyhlásenie pravosti pohľadávky sú dva rozdielne úkony. K zosplatneniu úveru má veriteľ právo pristúpiť v zmysle ustanovenia § 565 Občianskeho zákonníka, samozrejme za splnenia všetkých podmienok. Zosplatnenie úveru v danej veci bolo vykonané ku dňu 30. 04. 2013 a boli splnené všetky zákonné podmienky, teda vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru bolo platné. K návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby je veriteľ povinný vyhlásiť v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Túto povinnosť si veriteľ splnil, keď v návrhu na vykonanie dražby uviedol, že výška pohľadávky veriteľa pochádza z úverovej zmluvy č. XXXXXXXX/XXXX zo dňa 25. 10. 2007 a je vo výške 66 620,94 eura, z toho istina 66 143,71 eura a príslušenstvo 477,23 eura. Námietka žalobkyne, že za poskytnutý úver 106 220,54 eura si veriteľ zobral sumu 198 813,90 eura, čo považuje za úžeru a hrubo nevyvážené konanie, je neakceptovateľná. Predovšetkým je potrebné uviesť, že predmetný úver bol úročený, žalobkyňa s týmto úrokom súhlasila, finančné prostriedky, poskytnuté veriteľom prevzala, použila na svoju potrebu a následne ich veriteľovi, v zmysle dohodnutých podmienok, nevrátila. Z tohto dôvodu, vzhľadom na charakter úveru, výšku úveru, zabezpečenie úveru a jeho splatnosť, nie je možné vyhodnotiť dohodnutú odplatu ako úžeru. Odplata bola dohodnutá v zmysle platných právnych predpisov v čase uzavretia zmluvy. Žalobkyňa v podanom odvolaní uvádza, ako by podľa nej, mali byť jednotlivé splátky účtované. Tieto jej úvahy sú však v danom prípade irelevantné, pretože v zmluve bolo jasne dohodnuté, ako budú jednotlivé splátky účtované a žalobkyňa aj s týmto ustanovením súhlasila.

27.13. Žalobkyňa v podanom odvolaní ďalej namietá neplatnosť záložnej zmluvy č. 2.

27.13.1. V prvom rade odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že žalobkyňa predmetnú záložnú zmluvu nepodpísala. V čase podpisu záložnej zmluvy bola vlastníkom založenej nehnuteľnosti spoločnosť CONET s.r.o., ktorá predmetnú zmluvu uzavrela a podpísala. Záložná zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti v zmysle ustanovení § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, odvolací súd nevzhladol žiadny dôvod na určenie jej neplatnosti.

27.14. Žalobkyňa v podanom odvolaní namietá porušenie povinností pri výkone dobrovoľnej dražby. V prvom rade namietá arbitrážnosť, porušenie princípu rovnosti strán, neprihliadnutie na ňou preukazované skutočnosti súdom prvej inštancie týkajúce sa doručovania písomností zo strany dražobníka.

27.14.1. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že dražobník neporušil svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona o dobrovoľných dražbách, týkajúce sa doručovania písomností. Touto námietkou sa vysporiadal tak súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, ako aj odvolací súd v tomto rozhodnutí. Za situácie, že zásielky boli žalobkyňi doručované na adresu jej trvalého bydliska, na ktorej adrese si niektoré písomnosti aj preberala, nie je možné vyhodnotiť ako nesplnenie, či porušenie povinností dražobníka pri vykonávaní dobrovoľnej dražby. V žiadnom prípade nemôže ísť v tejto časti o porušenie princípu rovnosti strán, ani o arbitrážnosť rozhodnutia, nakoľko súd prvej inštancie sa s touto námietkou riadne vysporiadal. Skutočnosť, že žalobkyňa sa nestotožnila s týmto odôvodnením, nemôže zakladať vadu konania. Námietka je preto účelová a nedôvodná.

27.15. Odvolateľka ďalej namietá závery znaleckého posudku.

27.15.1. Súd prvej inštancie sa s touto námietkou riadne vysporiadal, odvolací súd iba poznamenáva, že určenie hodnoty nehnuteľnosti prináleží znalcovi, ktorý je zapísaný v zozname znalcov a ktorý musí predmetné ohodnotenie nehnuteľnosti vykonať v súlade so zákonom a vyhláškou. V danom prípade bol znalecký posudok vypracovaný znalcom, zapísaným v zozname znalcov, postupoval v súlade s vyhláškou. Skutočnosť, že žalobkyňa sa nestotožnila s výškou hodnoty nehnuteľnosti, nie je dôvodom na určenie neplatnosti tohto úkonu. Námietku z tohto dôvodu neakceptoval a vyhodnotil ju ako účelovú.

27.16. Žalobkyňa namietá porušenie zásady proporcionality a poukazuje na vznik škody 70 000 eur, ktorá jej mala vzniknúť v súvislosti s dražbou a úverom.

27.16.1. Žalobkyňa opätovne nesprávne vychádza iba zo sumy, ktorú zaplatila na úvere, pričom nebrala do úvahy aj príslušenstvo úveru. Výška pohľadávky v čase začatia dobrovoľnej dražby bola

veriteľom určená na sumu 66 620,94 eura. Znaleckým posudkom bola nehnuteľnosť ohodnotená na sumu 77 921,37 eura a nehnuteľnosť bola vydražená za sumu 77 900 eur. Z uvedeného vyplýva, že zásada proporcionality (pomer výšky pohľadávky a výšky hodnoty nehnuteľnosti) v danom prípade bola dodržaná. Námietku preto odvolací súd vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

27.17. V ďalej časti odvolania odvolateľka opätovne namieta výšku, pravosť a splatnosť pohľadávky, vychádzajúc ňou určeného spôsobu započítania splátok na istinu, úrok, sankčný úrok.

27.17.1. Odvolací súd sa nestotožnil s touto námietkou, zaoberal sa ňou už súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd v tomto rozhodnutí. Žiadna skutočnosť nenasvedčuje tomu, že výška pohľadávky veriteľova voči žalobkyni nebola správne určená a iba samotné nestotožnenie sa žalobkyne s jej výškou, nemôže byť dôvodom na určenie jej neplatnosti.

27.18. V závere odvolania žalobkyňa opätovne namieta konanie veriteľa v rozpore s dobrými mravmi, keď jej neoznámil začatie výkonu záložného práva.

27.18.1. Odvolací súd sa nestotožnil s týmto tvrdením žalobkyne. Veriteľ písomne oznamoval žalobkyni dlžnú sumu, vyzýval ju na jej zaplatenie, oznámil zosplatenie úveru, oznámil začatie výkonu realizácie záložného práva. Skutočnosť, že žalobkyňa si niektoré písomnosti neprevzala, nemôže byť dôvodom na určenie, že konanie veriteľa, resp. dražobníka bolo v rozpore s dobrými mravmi. Naopak, bola to práve žalobkyňa, ktorá svojim konaním porušila zmluvné povinnosti a následne veriteľ musel pristúpiť k výkonu záložného práva. Aj z tohto dôvodu námietku odvolateľky vyhodnotil ako účelovú a nedôvodnú.

28. Odvolateľka v podanom odvolaní v bode 6/ podala odvolanie aj proti uzneseniu súdu prvej inštancie zo dňa 06. 03. 2023 č.k. 25Co/18/2022-615, ktorým pripustil zmenu žaloby. Dôvodila tým, že súd pripustil iba tri podmienky a nie 9, ako pôvodne navrhovala.

28.1. Odvolací súd, preskúmajúc predmetné uznesenie, ako aj odvolanie v tejto časti, dospel k záveru, že toto odvolanie nie je dôvodné a je potrebné ho odmietnuť, nakoľko bolo podané oneskorene (§ 386 písm. a/ CSP) a tiež smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je odvolanie prípustné (§ 386 písm. c/ CSP). Ustanovenie § 357 CSP taxatívne určuje, proti ktorým uzneseniam súdu prvej inštancie je odvolanie prípustné. Uznesenie o zmene žaloby medzi týmito uvedenými nie je. Z tohto dôvodu je potrebné konštatovať, že proti uzneseniu, ktorým súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby, odvolanie nie je prípustné. Okrem toho, žalobkyňa podala odvolanie až v odvolaní vo veci samej (dňa 25. 09. 2023), pričom uznesenie o zmene žaloby bolo žalobkyni doručené dňa 27. 03. 2023. Odvolanie teda bolo podané aj oneskorene, po uplynutí zákonnej 15-dňovej lehoty.

29. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

30. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s ustanovením § 396 ods. 1 CSP a podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalovaným v prvom až treťom rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v rozsahu 100% z dôvodu, že žalovaní boli v odvolacom konaní úspešní. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

25Co/6/2024

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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