

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa  
Spisová značka: 8C/40/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8517203700  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Gurka  
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2020:8517203700.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa v právnej veci žalobcov: 1/ I. T., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom L. P. XXX, XXX XX L. P. 2/ X. T.ová, nar. XX.X.XXXX, trvale bytom B. XX, XXX XX D. P., obaja pr. zastúpení: JUDr. Ladislav Riedl, advokát, AK so sídlom Slovenská 46, 080 01 Prešov proti žalovaným: 1/ Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, 2/ Platiť sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava- mestská časť Staré mesto, IČO: 45 684 618, 3/ K. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom L. P. XXX, XXX XX L. P., pr. zastúpená: JUDr. Slavomír Firment, advokát, AK so sídlom 17. novembra 14, 064 01 D. P. v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobcovia v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanému v 1. rade trovy konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovia v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanému v 2. rade trovy konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobcovia v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej v 3. rade trovy konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu v elektronickej podobe bez autorizácie dňa 18.8.2017, ktorú dodatočne doručili súdu dňa 28.8.2017, dožadovali určenia, že dobrovoľná dražba vykonaná 18.5.2017 žalovaným v 2. rade, osvedčená Notárskou zápisnicou N 493/2017, Nz 16801/2017, NCRIs 17153/2017 zo dňa 18.5.2017, v rámci ktorej boli vydražené nehnuteľností nachádzajúce sa v okrese D. P., meste D. P., katastrálne územie D. P., zapísané na LV č. XXXX, byt č. XX, vo vchode č. XX na 7. poschodí, nachádzajúcom sa v bytovom dome súp č. XXXX na ulici B. č. XX v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX postaveného na pozemku - parcele C-KN parc. č. 2861 o výmere 594 m<sup>2</sup> v podiele 1/48, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v prospech žalovanej v 3. rade je neplatná.

2. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 18.5.2017 sa v priestoroch Hotelu Dukla Prešov uskutočnila dobrovoľná dražba, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v ich bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Príklepom licitátora nadobudla vlastnícke právo žalovaná v 3. rade. So žalovaným v 1. rade uzatvorili dňa 16.8.2013 Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. 2013097180 (ďalej aj „zmluva o úvere“), predmetom ktorej bolo

poskytnutie sumy 43 000 eur. Jej súčasťou, ktorej uzavretie bolo neoddeliteľnou podmienkou získania úveru, je zmluva o záložnom práve k úveru. Žalovaný v 1. rade ukončil zmluvu predčasne formou vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru. Tento úkon nebol vykonaný v súlade so zákonom, pričom poukázali na ustanovenia §§ 565 a 53 ods. 9 Obč. zák. V zmluve sa o tomto práve po nezaplatení splátky výslovná dohoda nenachádza, pretože sa v nej odkazuje iba na VPÚÚN a neevidujú žiadnu výzvu na zaplatenie pred domnelým zosplatením úveru. Preto je vôľu žalovaného v 1. rade zmluvu ukončiť potrebné vykladať podľa § 517 ods. 1 Obč. zák. ako odstúpenie od zmluvy, čo zmluvu od začiatku zrušilo. Ďalej uviedli, že Všeobecné obchodné podmienky ako súčasť zmluvy im nikto neukázal, neoboznámil ich s nimi. Namietali, že osvedčenie priebehu dražby vykonal notársky kandidát JUDr. Zuzana Vrtíková, na čo sa vyžaduje písomné poverenie notára podľa § 25 ods. 1 Notárskeho poriadku, čo nie je súčasťou notárskej zápisnice. V tomto smere citovali ustanovenia §§ 33 ods. 2, 3 a 6 zákona o dobrovoľných dražbách (ďalej aj „ZoDD“). Ďalej namietali skutočnosť, že zmluva o výkone dražby je im svojim obsahom neznáma, ako aj podhodnotenie nehnuteľnosti, keď trhovú cenu nehnuteľnosti je viac než 60 000 eur, ale predaná bola za sumu 38 970 eur, čo znamená podlezenie určeného najnižšieho podania vo výške 43 300 eur o sumu 4 330 eur. Takisto namietali, že prevod práv k nehnuteľnosti sa uskutočnil za situácie, keď je nehnuteľnosť obývaná a že dražba sa uskutočnila mimo miesta predmetu dražby a takéto počínanie dražobníka negatívne ovplyvnilo záujem o ňu. Na záver uviedli, že zo strany žalovaných v 1/ a 2/ rade došlo k viacnásobným porušeniam ustanovení ZoDD, z ktorých každé bolo spôsobilé byť dôvodom pre neplatnosť dobrovoľnej dražby. Žalovaní v 1. a 2. rade vôbec neakcentovali na charakter dobrovoľnej dražby ako ultima ratio s posúdením, či neexistuje vhodnejší spôsobom vymoženia pohľadávky.

3. Na preukázanie svojich tvrdení k žalobe pripojili listinné dôkazy, a to notársku zápisnicu N 493/2017, Nz 16801/2017, NCRIs 17153/2017 zo dňa 18.5.2017, Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, Všeobecné podmienky žalovaného v 1. rade pre poskytovanie účelových úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam pre fyzické osoby účinné od 1.11.2012 (ďalej aj „VPÚÚN“), Zmluvu o záložnom práve k úveru č. XXXXXXXXXXXX, LV č. XXXX v k.ú. D. P., oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 20.12.2016 a znalecký posudok Ing. Bruna Boroša č. 051/2017.

4. Žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení k žalobe považoval žalobu v celom rozsahu za nedôvodnú, neplatnosť dobrovoľnej dražby neuznal a odmietol. Za nesporné považoval uzavretie zmluvy o účelovom splátkovom úvere medzi žalobcami a ním dňa 16.8.2013 zabezpečeným záložným právom, na základe ktorej bol žalobcom poskytnutý úver vo výške 43 000 eur, účelom ktorého bolo nadobudnutie predmetu dražby do vlastníctva žalobcov. Úver bol riadne poskytnutý a účel úveru bol splnený. Taktiež za nespornú skutočnosť považoval, že dňa 16.8.2013 uzatvorili žalobcovia, záložca p. C. E. a žalovaný v 1. rade zmluvu o záložnom práve na zabezpečenie pohľadávky z úveru. Listom zo dňa 20.12.2016 žalovaný vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru z dôvodu kontinuálneho omeškania takmer 6 mesiacov, v dôsledku čoho sa pohľadávka žalovaného stala splatnou vo výške 41 264,57 eur, problematická platobná disciplína žalobcov pretrvávala od 26.6.2015. Za nespornú skutočnosť považoval aj to, že dňa 12.1.2017 oznámil začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe a po vykonaní zákonom predpísaných úkonov došlo dňa 18.5.2017 k vykonaniu dražby. K namietaným sporným skutočnostiam žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobcovia boli pred vyhlásením splatnosti riadne vyzvaní na plnenie a na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti riadne upozornení, okrem toho im boli zasielané SMS správy, upomienky, upozornenia na hrozbu dražby, opakovane boli telefonicky kontaktovaní. K nepredloženiu Všeobecných obchodných podmienok k zmluve uviedol, že tieto sú súčasťou zmluvy, žalobcom bola daná možnosť sa s nimi oboznámiť, čo potvrdili aj podpisom žiadosti o úver. K tvrdeniu žalobcov o možnej kvalifikácii úkonu, ktorým žalovaný v 1. rade požadoval predčasnú splatnosť úveru ako odstúpenie od úverovej zmluvy poznamenal, že aj pre prípad odstúpenia od úverovej zmluvy boli pohľadávky žalovaného v 1. rade zabezpečené záložným právom (bod 1.4.2 zmluvy o záložnom práve). Ďalej uviedol, že absencia poverenia notárskeho kandidáta v úkone notárskej zápisnice nezakladá žalobcami tvrdenú vadu, ktorá by dovoľovala vysloviť z tohto dôvodu neplatnosť dražby. K neznalosti obsahu zmluvy o vykonaní dražby žalobcami žalovaný v 1. rade uviedol, že zmluva o vykonaní dražby je dvojstranným právnym úkonom medzi veriteľom a dražobníkom, s ktorým v zmysle ZoDD nemusí byť záložca, resp. dlžník oboznámený. K podhodnoteniu nehnuteľností uviedol, že hodnota stanovená znaleckým posudkom je hodnota najnižšieho podania a neodzrkadľuje skutočnú trhovú hodnotu. Táto je stanovená na dražbe dopytom po nehnuteľnosti. Samotná cena dosiahnutá vydražením je cenou trhovou. K cene stanovenej znaleckým posudkom žalovaný v 1. rade uviedol, že úpravy, ktoré žalobcovia nekonkretizovali, nebolo možné znalcom zhodnotiť, pretože žalobcovia nesprístupnili záloh na účely jeho ohodnotenia. K skutočnosti, že záloh bol dražený ako obývaný, nie vypratáný a následná argumentácia

žalobcov s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 2 Obč. zák. o neplatnosti právneho úkonu, ktorého plnenie je nemožné a § 29 ods. 2 ZoDD o odovzdaní predmetu dražby po dražbe je v rozpore s ustálenou súdnou praxou, ktorá nevidí v obývaní bytu predchádzajúcimi vlastníkmi alebo aj tretími osobami prekážku dražby alebo dôvod jej neplatnosti. K miestu výkonu dražby uviedol, že skúsenosti dražobníkov preukazujú, že záujem o nehnuteľnosti v dražbe nie je ovplyvnený miestom konania dražby, skôr naopak, pretože účastníci dražby najčastejšie sú z rôznych lokalít. Žalovaný v 1. rade poukázal na to, že záujem potenciálnych záujemcov o záloh znižuje nesprístupnenie nehnuteľností záujemcom a ešte viac znalcovi. Žalovaný v 1. rade ďalej popísal spôsob pri vymáhaní pohľadávky s tým, že žalobcovia sa dostali do omeškania 26.6.2015, od tejto doby im bolo zasielaných viacero SMS správ, upomienok a výziev, snažil sa s nimi spojiť telefonicky. Popísal spôsob procesu vymáhania pohľadávok, ktorý je zo začiatku vysoko štandardizovaný, v neskoršej fáze je zabezpečený individuálny prístup k dlžníkom. Žalobcovia boli v intenzívnej fáze vymáhania od 26.4.2016, teda 10 mesiacov od omeškania a súčasne približne pol roka do začatia procesu dražby. Bola im ponúknutá možnosť konzultácie s nezávislou právnickou osobou na náklady žalovaného v 1. rade, ako aj priamy predaj nehnuteľností určenej osobe za dodržania určitých podmienok, čo je efektívnejší postup, pri ktorom je možné dosiahnuť vyšší výnos z predaja. Žalobcovia však tieto možnosti nevyužili. K cene predmetu dražby okrem iného poukázal aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 233/2010, v ktorom bolo konštatované, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľností nemá za následok neplatnosť dražby. Navrhol preto žalobu zamietnuť.

5. K svojmu vyjadreniu žalovaný v 1. rade pripojil listinné dôkazy, a to 2 výzvy pred mimoriadnou splatnosťou zo dňa 22.8.2016 adresované obom žalobcom a žiadosť o poskytnutie úveru zo dňa 7.8.2013. Na výzvu súdu doložil ešte aj podací hárok z listinami odosielanými dňa 22.8.2016 žalobcom a zvukový záznam z telefonického hovoru so žalobcom v 1. rade.

6. Žalovaný v 2. rade sa k žalobe po jej doručení nevyjadril. Svoje vyjadrenie doručil až pred prvým pojednávaním, ktoré sa neuskutočnilo a bolo odročené. Žalovaný v 2. rade v tomto písomnom vyjadrení navrhol žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť. V prvom rade poukázal na § 21 ods. 2 ZoDD s tým, že žalobca v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby musí uviesť všetky dôvody neplatnosti dražby v prekluzívnej lehote 3 mesiacov a na dôvody uvedené po uplynutí tejto lehoty nie je možné prihliadať. Namietol, že predpoklady na určenie dražby za neplatnú neboli naplnené s tým, že sa vyjadrí iba k dôvodom, ktoré súvisia s jeho postupom podľa ZoDD. K otázke ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom poukázal na ustanovenie § 12 ZoDD a zdôraznil, že žalobcovia neuvádzajú žiadne konkrétne nedostatky znaleckého posudku, pričom žalovaný v 2. rade dodržal povinnosť ohodnotiť predmet dražby znaleckým posudkom. Znalecký posudok a v ňom uvedená všeobecná hodnota veci je pritom iba odhadom znalca, ktorá by pri poctivom predaji mohla byť dosiahnutá na voľnom trhu. Pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby nie je cena dosiahnutá dražbou priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, cenu predmetu dražby určuje skutočne prejavovaný záujem a dopyt po predmete dražby v čase jej konania. Mal za to, že dodržal všetky povinnosti pri ohodnocovaní predmetu dražby. Zdôraznil, že nakoľko konanie dražby a všetky informácie o predmete dražby boli riadne a včas zverejnené, bola cena vygenerovaná dražbou odzrkadlením skutočnej trhovej ceny predmetu dražby, a to aj s poukazom na neistotu, ktorá predaj na dražbe pre potenciálnych záujemcov prináša. Ďalej poukázal na viacero súdnych rozhodnutí, ktoré odôvodňujú záver, že pre určenie neplatnosti dražby nie je beztak podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok príslušným znalcom a či nebol inak porušený zákon č. 527/2002 Z.z. Zdôraznil, že žalobcovia nevyužili ani svoje právo a nepožiadali dražobníka o zabezpečenie vypracovania kontrolného znaleckého posudku, preto námietku ohľadne výšky hodnoty predmetu dražby považoval za prekludovanú. Ďalej uviedol, že žalobcovia napriek výzve predmet dražby znalcovi nesprístupnili, v dôsledku čoho znalec predmet dražby ohodnotil na základe dostupných podkladov. Miesto konania dražby považoval za súladné s § 11 ods. 1 ZoDD a dražba v meste Prešov nijako neobmedzila možnosť účasti obyvateľov mesta D. P. alebo príľahých obcí, ako ani ktorejkoľvek inej obce na Slovensku. V tomto smere citoval z komentára k 11 ods. 1 ZoDD. Navrhol preto žalobu zamietnuť.

7. K svojmu vyjadreniu pripojil listinné dôkazy, a to poverenie pre JUDr. Katarínu Vrtíkovú, doručienky adresované žalobcom preukazujúce doručenie znaleckého posudku a výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia, výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia zo dňa 2.2.2017 adresované obom žalobcom, zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 18.5.2017 a 4 vyhlásenia účastníkov dobrovoľnej dražby.

8. Žalovaná v 3. rade vo svojom vyjadrení k žalobe s ňou nesúhlasila. Vyslovila predpoklad, že žalovaní v 1. a 2. rade postupovali správne a zákonne, čím dôjde k vyvráteniu namietaných pochybení. Vzhľadom na to, že je v pozícii pasívnej legitimovanej iba z dôvodu, že je vydražiteľkou podľa § 21 ods. 4 ZoDD, nevie sa vyjadriť k namietaným vadám dražby, pretože nemá relevantné vedomosti o namietaných pochybeniach. Uviedla, že v daný deň sa dražili dva byty žalobcov, ona mala záujem iba o ten druhý, ktorý napokon vydražila. Dražby sa zúčastnilo viacero záujemcov. K namietanej trhovej cene uviedla, že pri dražbe sa nemôžeme baviť o trhovej cene, keďže nejde o štandardný predaj, pretože je záujem o veci pri dražbách nižší. O namietanej prestavbe bytu nemal nikto vedomosť, keďže žalobcovia absolútne nespolupracovali s nikým, a to tak pred dražbou, ako ani po nej. Byt nebol sprístupnený a bolo ťažké odhadnúť, v akom stave sa nachádza, pričom už vtedy bolo možné predpokladať, že po vydražení bytu budú žalobcovia robiť problémy, čo sa aj potvrdilo. K namietanej nízkej cene, za ktorú bol byt vydražený, prispeli významnou mierou samotní žalobcovia.

9. Súd prvej inštancie po prejednaní veci na pojednávaní, na ktorom jednotlivé strany sporu trvali na svojej argumentácii dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná a zamietol ju v celom rozsahu rozsudku zo dňa 14.11.2018. Zároveň zaviazal žalobcov na náhradu trov konania jednotlivým žalovaným. Súd prvej inštancie z dôvodov bližšie uvedených v bodoch 51 až 64 rozsudku dospel k záveru, že ani jeden z dôvodov, ktoré žalobcovia v žalobe vymedzili ako dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby, t.j. neplatné zosplatnenie úveru, podhodnotenie ceny predmetu dražby, miesto výkonu dražby, absencia poverenia pre notárskeho kandidáta, ktorý overoval priebeh dražby, ani nemožnosť plnenia, nebol preukázaný.

10. Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie podali žalobcovia odvolanie. Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 20Co/48/2019-141 zo dňa 30.1.2020 zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konania a nové rozhodnutie. Odvolací súd v závere svojho rozhodnutia uložil súdu prvej inštancie opätovne posúdiť žalobu žalobcov, posúdiť princíp proporcionality vo svetle judikatúry uvedenej v rozhodnutí odvolacieho súdu a s poukazom na žalobcami namietanú neplatnosť zosplatnenia, vykonať súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok. Takisto uložil súdu prvej inštancie zistiť, či nehnuteľnosť je obydľím žalobcov a či znalecká cena je primeranou cenou vzhľadom na internetový odkaz uvedený v rozhodnutí odvolacieho súdu.

11. Súd prvej inštancie po vrátení spisu zaslal rozhodnutie odvolacieho súdu stranám sporu a zároveň vyzval žalobcov a žalovaného v 1. rade na vyjadrenie k otázkam, ktoré podľa odvolacieho súdu je potrebné riešiť. Žalobcovia ani ich právny zástupca na výzvy súdu nereagovali.

12. Žalovaný v 1. rade sa vyjadril ohľadne možností, ktoré v súvislosti s omeškaním žalobcom poskytol žalobcom, ako aj k výške pohľadávky, pre ktorú bola iniciovaná dobrovoľná dražba. K výške pohľadávky týkajúcej sa úveru vzťahujúcemu sa k byt č. XX (č. úverovej zmluvy XXXXXXXXXXXX) uviedol, že celková pohľadávka k 31.1.2017 predstavovala sumu 41 195,53 eur, z čoho istina činila 40 482,74 eur a príslušenstvo sumu 712,79 eur. Výťažok z dražby bol 35 064,31 eur, po započítaní ktorého celková výška pohľadávka k 15.4.2020 predstavuje 6 131,22 eur, z čoho istina činí sumu 6 120,35 eur a príslušenstvo sumu 10,87 eur. K možnostiam riešenia omeškania žalobcov žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobcovia boli dostatočne informovaní o svojom omeškaní a počas celého obdobia nesplácania im boli ponúkané úľavy až po odpustenie časti dlhu. Zároveň uviedol chronologický prehľad telefonických a mailových kontaktov so žalobcami od 28.6.2016 do 7.11.2016, kde okrem telefonických kontaktov, počas ktorých bola dohodnutá čiastočná úhrada pohľadávky, bolo v prehľade s dátumom 28.6.2016 uvedené aj zaslanie listu k ponukou riešenia situácie neštandardným spôsobom ušitým na mieru dlžníka s možnosťou konzultácie finančných možností dlžníka, aby sa zabránilo výpovediam úverových produktov.

13. Ku svojmu vyjadreniu pripojil žalovaný v 1. rade výpis z úverových účtov k úverom č. XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, rôzne upomienky a výzvy zasielané žalobcom, z ktorých žalobcovi v 1. rade boli adresované listiny označené ako upomienka zo dňa 7.12.2015, zo dňa 4.1.2016 a zo dňa 8.2.2016, posledná výzva zo dňa 29.3.2016, upozornenie zo dňa 28.4.2016, hrozba dražby zo dňa 20.7.2016, výzva pred mimoriadnou splatnosťou zo dňa 22.8.2016, hrozba dražby zo dňa 27.10.2016 (2 krát - ohľadne každého hypotekárneho úveru osobitne) a žalobkyni v 2. rade boli adresované listiny označené ako hrozba dražby zo dňa 20.7.2016, výzva pred mimoriadnou splatnosťou zo dňa 22.8.2016 a hrozba dražby zo dňa 27.10.2016 (2 krát - ohľadne každého hypotekárneho úveru osobitne).

14. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal strany sporu a ich zástupcov. Pojednávania sa nezúčastnila žalovaná v 3. rade, ktorej neúčast' ospravedlnil jej právny zástupca s tým, že menovaná

súhlasí s prejednaním veci aj v jej neprítomnosti, preto súd vykonal pojednávanie aj v neprítomnosti žalovanej v 3. rade. Keďže vec nebolo možné ukončiť súdnym zmierom kvôli nesúhlasu žalovanej v 3. rade (zisteného prostredníctvom jej právneho zástupcu) s vyriešením veci v zmysle návrhu právneho zástupcu žalobcov, súd otvoril pojednávanie a vec prejednal.

15. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní trval na tom, že proces ukončenia úverovej zmluvy mal za následok jej zrušenie od počiatku, čím došlo k zrušeniu a zániku záložnej zmluvy. Z rozhodnutia odvolacieho súdu podľa jeho názoru tiež vyplýva, že nebol dodržaný princíp ultima ratio dobrovoľnej dražby ako poslednej možnosti. V záverečnej reči namietol ešte neplatnosť plnomocenstva žalovanej v 3. rade pre osobu, ktorá ju zastupovala na dobrovoľnej dražbe, a to s poukazom na § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj porušenie povinnosti žalovaného v 1. rade skúmať bonitu žalobcov.

16. Žalobcovia v odpovediach na otázky súdu ohľadom skutočností uvedených vo výzvach zaslaných po rozhodnutí odvolacieho súdu, na ktoré nereagovali, ako aj na otázky kladené pri ich výsluchu navrhnutého zástupcami žalovaných uviedli, že úver nesplácali z dôvodu, že žalobca v 1. rade sa vrátil na Slovensko zo zahraničia, kde dovtedy pracoval a nemal takú robotu, aby zarobil viac. Od januára 2015 bol už iba na Slovensku, predtým pracoval v Írsku do júna 2014, potom bol 2 mesiace na Slovensku a potom ešte 5 mesiacov v Holandsku. Žalobkyňa v 2. rade v tom čase zarobila okolo 400 eur, žalobca v 1. rade ako živnostník mal dosť vysoké výdavky a zarobil okolo 300 - 400 eur. V byte, ktorý bol predmetom dobrovoľnej dražby, býva žalobkyňa v 2. rade spolu s 3 deťmi. Okrem úveru, pre ktorý bol dražený byt v dražbe, ktorej neplatnosť je predmetom tohto konania, mali od Tatra banky viacero produktov, a to druhú hypotéku, spotrebný úver, kreditnú kartu, pričom spotrebný úver a kreditnú kartu si zobrala žalobkyňa v 2. rade na svoje meno, hypotéky boli spoločné, ktoré aj spoločne splácali. Ani jeden zo žalobcov si nepamätal, či im bol doručený list, prípadne ponuka zo dňa 28.6.2016, ako to tvrdil žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení po rozhodnutí odvolacieho súdu. Po zosplatnení úveru neuhádzali žiadne ďalšie platby. Problémy v ich manželstva začali podľa žalobcu v 1. rade v roku 2014, podľa žalobkyne v 2. rade ešte o niečo skôr.

17. Žalobca v 1. rade ďalej vo svojich vyjadreniach potvrdil telefonickú komunikáciu s bankou, ale nespomenul si, či to bolo pred alebo po zosplatnení úveru, ani na sumu, ktorú od neho banka žiadala. Na otázku, či išlo o dlh rádovo v stovkách, tisícoch alebo desaťtisícoch uviedol, že išlo o dlh v desaťtisícoch a jediné riešenie bola úhrada celého dlhu. Iné spôsoby riešenia mu nebol ponúknutý. Potvrdil, že pred zosplatnením úveru ich banka kontaktovala písomne aj telefonicky, ale nevedel uviesť koľkokrát, ani čo bolo obsahom výziev, ani nevedel časovo telefonáty zaradiť. Nevedel tiež, či mu bola daná nejaká lehota na úhradu dlhu, príp. či k úhrade celého dlhu malo dôjsť až po tom, čo neuhradí nejaké splátky. Uviedol, že možno boli spomínané nejaké splátky, možno nie. Nevedel ani uviesť, či telefónne číslo XXXX XXX XXX bolo jeho, ale pripustil, že mohlo to byť jeho číslo. Tiež nevedel odpovedať na otázku, prečo nepredali jeden z dvoch bytov, ktoré vlastnili, ak ich hodnota je podľa žalobcov podstatne vyššia a nevyrovnali svoje dlhy. Takúto možnosť nepreberali, pričom uviedol, že sa asi v roku 2017 rozviedli. V druhom ich byte býva mama žalobkyne v 2. rade. Byt, ktorý bol dražený na dražbe, ktorej neplatnosť je predmetom tohto konania, nadobudli za 43 000 eur. K zvýšeniu jeho hodnoty sa nevedel vyjadriť, lebo tam nikdy nežil ani nevedel uviesť, kedy bola robená rekonštrukcia, v akej výške a kto ju platil.

18. Žalobkyňa v 2. rade uviedla, že bola bankou kontaktovaná hlavne písomne. Bola zisťovať v banke, či sa im nepomôže poisťka, ktorú mali, ale bolo jej povedané, že táto sa na stratu práce nevzťahuje. Ona sama banke nenavrhovala žiaden spôsob vyrovnania dlhu. Bola raz odniesť do banky 3 500 eur, ale stále to bolo málo, ale to bol strop, ktorý bola schopná vyrovať. Potvrdila, že byt nadobudli za 43 000 eur a urobila sa kompletná rekonštrukcia bytu, robila sa elektroinštalácia, voda, plyn, stierky, podlahy. Nevedela presne uviesť, či prestavba bola skončená v roku 2013 alebo 2014, ale sťahovala sa do neho v októbri. Rekonštrukciu platila zo spotrebného úveru, ktorý zobrala vo výške 5 000 eur. Nevedela odhadnúť náklady na rekonštrukciu, platila ju aj z úspor, ktorá mala, ale nevedela uviesť, v akej výške mala úspory. Na otázku súdu, či jej úspory sa hýbali rádovo v tisícoch, príp. desaťtisícoch uviedla, že to bolo určite menej ako 10 000 eur. Druhú hypotéku splácali so žalobcom v 1. rade, kúpili za ňu druhý byt, kde býva jej mama, ktorá im na splácanie neprispievala.

19. Zástupca žalovaného v 1. rade na pojednávaní nesúhlasil s názorom právneho zástupcu žalobcov ohľadne zániku záložnej zmluvy pre neplatnosť zosplatnenia. Akcesoritu záložnej zmluvy nemožno vykladať spôsobom, ako to robí protistrana. Nesúhlasil s názorom protistrany, že odvolací súd

konštatoval porušenie princípu „ultima ratio“, keďže z rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva to, že súd prvej inštancie má skúmať, či tento princíp nebol porušený. Nesúhlasil tiež s názorom protistrany, že žalovaný v 1. rade nevyužil dobrovoľnú dražbu ako prostriedok ultima ratio, a to s poukazom na všetky úkony, ktorý pred dražbou v súvislosti so zaplatením dlhu vykonal. V závere poukázal aj na iné konanie vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 2C/41/2017, v ktorom je momentálne žaloba zamietnutá, pričom iné rozhodnutie v takmer identickej veci by považoval za zásah do princípu právnej istoty. Považoval tiež za neštandardné až v záverečnej reči namietat' skutočnosti, ktoré doposiaľ neboli namietané, preto takéto námietky považoval za irelevantné. Podľa jeho názoru nebola splnená žiadna podmienka v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách na vyhlásenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Poukázal tiež na to, že ak by aj malo byť zosplatenie úveru posúdené ako odstúpenie od zmluvy (ako to bolo posúdené v inom súvisiacom konaní), v záložnej zmluve je krytá aj pohľadávka z prípadného odstúpenia od zmluvy. Žalovanému v 1. rade svedčila oprávnená spôsobilá pohľadávka a neboli zistené neprijateľné podmienky, v ktorých by mala mať pôvod. Mal za to, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný v 1. rade vykonal všetky úkony, ktoré možno rozumne očakávať od záložného veriteľa. Navrhol preto žalobu zamietnuť.

20. Zástupca žalovaného v 2. rade na pojednávaní sa vyjadril najprv k argumentácii odvolacieho súdu v jeho rozhodnutí. Mal za to, že listinnými dôkazmi bolo preukázané, že v danom prípade bola dodržaná zásada primeranosti výkonu záložného práva, ako aj dobrých mravov, a to s poukazom na dĺžku omeškania žalobcov minimálne od augusta 2015, na upomienky žalovaného v 1. rade, ktoré do spisu doložil, ako aj vzhľadom na informácie žalovaného v 1. rade o telefonických a SMS komunikácií so žalobcami. Žalovaný v 1. rade sa teda zhruba rok pred dobrovoľnou dražbou snažil dohodnúť so žalobcami, aj keď na takéto konanie nebol povinný. Vyslovil preto názor, že otázku dobrých mravov a aplikácie ústavných princíпов je potrebné obrátiť z hlavy na nohy a nestrácať zo zreteľa, kto je porušiteľ práva v danom prípade. K pomeru hodnoty pohľadávky a hodnoty zálohu uviedol, že tento pomer nie je v žiadnom prípade neprimeraný, keďže ide o pomer zhruba 30 000 ku 40 000 eur. K adekvátnosti ceny predmetu dražby v súvislosti s poukazom odvolacieho súdu na internetové inzeráty uviedol, že odvolací súd vôbec nenašiel, aby v konaní bola zistená neplatnosť znaleckého posudku alebo jeho nesúlad so zákonom. Navyše odvolací súd neberie do úvahy, že ceny inzerátov sú ponúkané predávajúcimi pri plnej súčinnosti a za bežných trhových podmienok, kým výkon záložného práva predstavuje pre potencionálnych záujemcov nutnosť vysporiadať sa s nesprístupnením predmetu dražby, podávaním žalôb o neplatnosť dražby, nevypratávaním predmetu dražby a inými skutočnosťami. Na záver sa pripojil k argumentácii zástupcu žalovaného v 1. rade ohľadne splnenia podmienok na dobrovoľnú dražbu, t.j. zabezpečenej pohľadávky a neplnenia pohľadávky. Z vykonaného dokazovania podľa neho bolo preukázané, že práve žalobcovia svojím konaním nedali žalovanému v 1. rade inú možnosť, ako pristúpiť k výkonu záložného práva. Zdôraznil, že pre určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je potrebné, aby boli splnené podmienky upravené v § 21 zákona o dobrovoľných dražbách, t.j. porušenie ustanovení tohto zákona a vplyv tohto porušenia na práva žalobcov. Mal za to, že ani jedna z týchto skutočností nebola žalobcami preukázaná. V súvislosti s námietkou právneho zástupcu žalobcov ohľadne neplatnosti splnomocnenia daného žalovanou v 3. rade uviedol, že ide o relatívnu neplatnosť, ktorej uplatnenie nebolo preukázané. Navrhol preto žalobu zamietnuť.

21. Právny zástupca žalovanej v 3. rade sa na pojednávaní pridrižoval svojich doterajších vyjadrení v priebehu konania. Nesúhlasil s názorom žalobcov, že z rozhodnutia odvolacieho súdu by mal vyplývať záver, že bol porušený princíp ultima ratio. S poukazom na predložené listiny mal za to, že tento princíp bol dodržaný. Vo vzťahu k primeranosti ceny sa stotožnil s argumentáciou zástupcov žalovaného v 2. rade, že neexistuje žiadne spochybnenie záverov znaleckého posudku. Tento posudok vyhotovil znalec na to príslušný. Zároveň sa vyjadril k pojmu trhovú cenu, ktorá je pri bytoch predávaných na dražbách nižšia, ako v prípade klasického predaja medzi dvoma stranami, čo zohľadňuje viaceré komplikácie kúpy nehnuteľnosti na dražbe. V záverečnej reči nesúhlasil s názorom ohľadne neplatnosti splnomocnenia, podobne považoval za neštandardné formulácie protistrany s poukazom na to, že v zmysle CSP je každý účastník povinný bez zbytočného odkladu predložiť súdu všetky dôkazy relevantné pre posúdenie veci. Poukázal na to, že žalobcovia mali dostatok času na argumentáciu, ktorú predniesol právny zástupca až v záverečnej reči, ako aj na predloženie prípadných dôkazov na preukázanie týchto tvrdení. Pripojil sa k vyjadreniam zástupcov žalovaných v 1. a v 2. rade, že neboli splnené podmienky na vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Mal za to, že bolo preukázané, že výkon záložného práva bol primeraný vzniknutej situácii a že k takémuto riešeniu prispeli samotní žalobcovia. Navrhol preto žalobu zamietnuť a priznať žalovanej v 3. rade plnú náhradu trov konania.

22. Súd sa oboznámil so skutkovými tvrdeniami strán sporu a ich zástupcov a na základe vykonaného dokazovania výsluchom žalobcov, listinnými dôkazmi doloženými stranami sporu pred prvým rozhodnutím súdu 1. inštancie, ako aj po rozhodnutí odvolacieho súdu, ako sú uvedené vyššie (v bodoch 3, 5, 7 a 13 tohto odôvodnenia), obsahom telefonátu medzi žalobcom v 1. rade a pracovníkom žalovaného v 2. rade zo dňa 16.6.2016, ako aj splnomocnením žalovanej v 3. rade na zastupovanie na dobrovoľnej dražbe (ktoré súd vykonal na základe návrhu právneho zástupcu žalobcov na poslednom pojednávaní), zistil tento skutkový stav:

23. Na základe žiadosti o poskytnutie úveru žalobcov zo dňa 7.8.2013, v ktorej okrem iného žalobcovia vyhlásili, že boli oboznámení so Všeobecnými podmienkami pre poskytovanie účelových úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam pre fyzické osoby ďalej aj „VPPÚÚ“), žalobcovia v postavení dlžníkov a žalovaný v 1. rade v postavení veriteľa uzatvorili Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX. Zmluvu o úvere žalovaný v 1. rade podpísal dňa 15.8.2013 a žalobcovia dňa 16.8.2013. Výška úveru bola dohodnutá v sume 43 000 eur a bola účelovo viazaná na kúpu bytu č. XX. na 7. poschodí na adrese B. XX, D. P. s príslušenstvom. Podľa zmluvy o úvere mali žalobcovia úver splácať v 360 mesačných splátkach vo výške 194,29 eur k 25. dňu v mesiaci. Úroková sadzba bola dohodnutá vo výške 3,55 % ročne, ročná percentuálna miera nákladov vo výške 3,70 %. V bode 6.5 zmluvy o úvere si strany dohodli postup pre prípad omeškania dlžníkov s platením pohľadávky s tým, že veriteľ zašle Dlžníkovi upomienku, v ktorej stanoví lehotu na vyrovnanie omeškanej splátky a úrokov z omeškania a ak nedôjde k dohode medzi veriteľom a dlžníkom alebo v stanovenej lehote omeškanú splátku alebo inú pohľadávku veriteľa dlžník neuhradí, má veriteľ právo v súlade s bodom 7.1 písm. a) VPPÚÚ vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru. Na zabezpečenie predmetného úveru bola uzavretá zmluva o záložnom práve k úveru č. XXXXXXXXXXXX, a to medzi žalovaným v 1. rade ako záložným veriteľom, pôvodným vlastníkom bytu č. XX, vo vchode č. XX na 7. poschodí, na ulici B. č. XX v D. P. ako záložcom a žalobcami ako dlžníkmi. Zmluvu o záložnom práve podpísal žalovaný v 1. rade dňa 15.8.2013 a záložca a žalobcovia dňa 16.8.2013. V bode 3.1 záložnej zmluvy si zmluvné strany dohodli, že záložné právo, ako i práva a povinnosti zo zmluvy o záložnom práve, majú účinky aj pre právneho nástupcu, prípadne dediča záložcu. Dňom nadobudnutia vlastníckeho práva dlžníka k predmetu záložného práva prechádzajú všetky práva a povinnosti záložcu v zmysle zmluvy o záložnom práve na dlžníka, s čím dlžník súhlasí a tieto práva a povinnosti v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu záložného práva prijíma.

24. Žalobcovia ako dlžníci úver v zmysle dohodnutých podmienok prestali riadne a včas splácať. Podľa predloženého výpisu z úverové účtu žalobcovia platili splátky riadne do augusta 2015, následne konca roka 2015 splácali splátky vo viacerých častiach s niekoľkodňovým omeškaním a od januára 2016 do augusta 2016 uhradili už iba splátky vo výške: 73,44 eur dňa 25.1.2016, 15,46 eur dňa 26.1.2016, 105,39 eur dňa 9.2.2016, 392,66 eur dňa 11.5.2016 a 409,70 eur dňa 11.8.2016. Od decembra 2015 boli zo strany žalovaného v 1. rade žalobcovia kontaktovaní SMS správami, telefonicky, boli im zaslané výzvy a upomienky. Dňa 22.8.2016 vyhotovil žalovaný v 1. rade výzvy adresované tak žalobcovi v 1. rade, ako aj žalobkyni v 2. rade, v ktorej ich žalovaný v 1. rade vyzval k úhrade dlžných pohľadávok (2 hypotekárne úvery a nepovolené prečerpanie) vrátane úveru č. XXXXXXXXXXXX, ktorý je predmetom tohto súdneho sporu, a to v lehote 7 dní od doručenia listu s tým, že ak pohľadávky uhradené nebudú, žalovaný v 1. rade pristúpi k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti. Uvedené výzvy žalovaný v 1. rade odovzdal na poštovú prepravu dňa 22.8.2016. Okrem toho žalovaný v 1. rade dňa 16.6.2016 telefonicky kontaktoval žalobcu v 1. rade. Zo zvukového záznamu vyplýva, že zo strany pracovníka žalovaného v 1. rade bol žalobca v 1. rade upozornený na omeškanie záväzkov v sume cca 1 700 eur, žalobca v 1. rade prisľúbil zaplatenie dlžnej sumy do 29.6.2016, súčasne zo strany pracovníka žalovaného v 1. rade bol upozornený na možnosť zosplatenia úveru, keďže je v omeškaní viac ako 80 dní. Listom zo dňa 20.12.2016 žalovaný v 1. rade oznámil žalobcom vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru k 19.12.2016 a vyzval ich k úhrade pohľadávky v celkovej sume 41 169,30 eur. Žalobcovia obdržanie oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti nespochybnili, doložili ho k žalobe ako listinný dôkaz. Medzi výzvou adresovanou žalobcom, v ktorej boli žalovaným v 1. rade na možnosť zosplatenia upozornení, a zosplatením celého úveru uplynulo viac ako 15 dní. Z vyjadrení žalobcov na poslednom pojednávaní vyplýva, že aj keď komunikovali so žalovaným v 1. rade, oni sami nenavrhlí žiaden spôsob riešenia vzniknutej situácie.

25. Súd ďalej z tvrdení žalovaného v 1. rade, ktoré žalobcovia žiadnym spôsobom nespochybnili, mal preukázané, že dňa 12.1.2017 žalovaný v 1. rade oznámil žalobcom začatie výkonu záložného práva a že k 31.1.2017 pohľadávka žalovaného v 1. rade zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX činila celkovo 41 195,53 eur, z ktorej istina predstavovala sumu 40 482,74 eur. Dobrovoľná dražba bola začatá na uspokojenie tejto pohľadávky žalovaného v 1. rade. Listom zo dňa 2.2.2017 vyzval žalovaný v 2. rade žalobcov na umožnenie vykonania ohliadky a ohodnotenie predmetu dražby, ktoré žalobca v 1. rade prevzal dňa 6.2.2017 a znova aj dňa 15.2.2017 a žalobkyňa v 2. rade dňa 10.2.2017. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, teda predmetu dražby, stanovil znaleckým posudkom č. 051/2017 ku dňu 23.2.2017 znalec Ing. Bruno Boroš, a to vo výške 43 300 eur vrátane pozemkov, ktorý vzhľadom na nedostatok údajov pre použitie porovnávacej metódy použil pri ohodnotení metódu polohovej diferenciácie. Vzhľadom na nespřístupnenie bytu zo strany žalobcov a nemožnosť ohliadky bytu vychádzal znalec z pôvodného ohodnotenia bytu znalcom Ing. Plavecóm. Znalecký posudok bol žalobkyňi v 2. rade doručený dňa 16.3.2017. Dobrovoľnej dražby dňa 18.5.2018 sa zúčastnili 4 záujemcovia. O priebehu dražby bola spísaná Notárska zápisnica N 493/2017, Nz 16801/2017, NCRIs 17153/2017, z ktorej vyplýva, že cena dosiahnutá vydražením je 38 970 eur, vydražiteľom je žalovaná v 3. rade. Notársku zápisnicu spísala a za notárku ju podpísala JUDr. Zuzana Vrtíková, notársky kandidát poverený notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD. Uvedená notárka poverila svoju zamestnankyňu, notársku kandidátku JUDr. Zuzanu Vrtíkovú vykonávaním všetkých úkonov, ktoré sú predmetom notárskej činnosti podľa § 3 ods. 1 a 2, § 5 zákona o notároch a notárskej činnosti dňa 9.1.2015.

26. Z vyjadrení žalobcov, ako aj z výziev a upozornení predložených žalovaným v 1. rade po rozhodnutí odvolacieho súdu mal súd 1. inštancie preukázané, že okrem zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX mali žalobcovia so žalovaným v 1. rade uzavreté aj ďalšie zmluvy na produkty poskytované žalovaným v 1. rade, a to zmluvu o úvere č. XXXXXXXXXXXX, z ktorej peňažné prostriedky použili žalobcovia na nákup druhého bytu, v ktorom býva matka žalobkyne v 2. rade, ktoré na splácanie úveru žalobcom neprispievala a ktorý bol takisto predmetom dobrovoľnej dražby, ktorej neplatnosť je riešená v konaní vedenom na tunajšom súde, ako aj 3 spotrebiteľské úvery a kreditnú kartu. So splácaním všetkých týchto produktov, ako aj s nedovoleným prečerpaním, boli žalobcovia v omeškaní a boli vyzývaní na splatenie aktuálneho dlhu. Podľa vyjadrenia žalobcov úver zo zmluvy č. XXXXXXXXXXXX nesplácali z dôvodu, že žalobca v 1. rade prišiel o prácu a neboli schopní úver splácať. V byte na ul. B. žije žalobkyňa v 2. rade spolu s 3 deťmi, žalobca v 1. rade tam nikdy nežil. Podľa vyjadrení žalobkyne v 2. rade prešiel byt rekonštrukciou, nevedela sa však vyjadriť k výške rekonštrukcie, ani k výške úspor, ktoré na rekonštrukciu minula.

27. Súd po vykonanom dokazovaní a po zhodnotení dôkazov jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti dospel k názoru, že žaloba nie je dôvodná.

28. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD, 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.

29. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

30. Podľa § 7 ods. 2 ZoDD, navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

31. Podľa § 12 ods. 1 ZoDD, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší

ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

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

33. Podľa § 12 ods. 3 ZoDD, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

34. Podľa § 12 ods. 4 ZoDD, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

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

36. Podľa § 12 ods. 6 ZoDD, na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

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

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

39. Podľa § 33 ods. 2 ZoDD, navrhovateľ dražby zodpovedá sa správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

40. Podľa § 37 ods. 2 Obč. zák. právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

41. Podľa § 52 ods. 1 Obč. zák. spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

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

43. Podľa § 53 ods. 9 Obč. zák. ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania

so zaplacením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

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

45. Podľa § 552 Obč. zák. pohľadávku možno zabezpečiť aj záložnou zmluvou. Ako sa zabezpečuje pohľadávka zálohom veci alebo práva, je upravené v časti o vecných právach.

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

47. Podľa § 151b ods. 1, 2 Obč. zák. záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

48. Podľa § 151c ods. 1, 2 Obč. zák. záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

49. Podľa § 151e ods.2 Obč. zák. záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

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

51. Podľa § 3 ods. 1 písm. b) zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok, ďalej len „NP“), notárskou činnosťou je osvedčovanie právne významných skutočností (§ 56 až 64).

52. Podľa § 25 ods. 1 NP, kandidáta môže notár písomne poveriť vykonávaním všetkých úkonov, ktoré sú predmetom notárskej činnosti, ako aj vykonávaním činnosti podľa § 5.

53. Podľa § 25 ods. 2 NP, notárske listiny podpisuje kandidát svojím menom a priezviskom a súčasne uvedie meno a priezvisko notára, ktorý ho poveril. Za úkony kandidáta vykonané na základe poverenia notára zodpovedá notár.

54. Podľa § 47 ods. 1 NP, notárska zápisnica musí obsahovať

a) miesto, deň, mesiac a rok podpisania notárskej zápisnice,

b) meno, priezvisko a sídlo notára,

c) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, ak je pridelené, a trvalé bydlisko účastníka, ak je ním fyzická osoba, a názov alebo obchodné meno, identifikačné číslo organizácie, ak je pridelené, a sídlo účastníka, ak je ním právnická osoba, ako aj ich zástupcov, svedkov, dôverníkov a osoby, ktorá ovláda jazyk účastníka,

d) vyhlásenie účastníkov, že sú spôsobilí na právne úkony,

e) údaj o tom, ako bola preukázaná totožnosť účastníkov a svedkov, najmä druh a číslo platného preukazu totožnosti účastníka,

f) ak je účastníkom právnická osoba, údaj o tom, ako bola preukázaná jej existencia, a oprávnenie v jej mene konať,

g) obsah právneho úkonu,

- h) údaj o tom, že zápisnica bola po prečítaní účastníkmi schválená,
- i) podpisy účastníkov alebo ich zástupcov, a ak boli prizvaní, tiež svedkov, dôverníkov a osoby, ktorá ovláda jazyk účastníka; ak podpisuje notársku zápisnicu za právnickú osobu ako účastníka fyzická osoba oprávnená v jej mene konať, pripojí iba svoj podpis,
- j) odtlačok úradnej pečiatky notára a jeho podpis.

55. Podľa § 56 ods. 1 písm. i) NP, na žiadosť účastníka notár osvedčuje skutočnosti, ktoré by mohli byť podkladom pre uplatnenie práv, alebo ktorými by mohli byť spôsobené právne následky. Vydáva najmä osvedčenia o iných skutočnostiach.

56. Podľa § 56 ods. 3 NP, o osvedčení iných skutočností spíše notár notársku zápisnicu, pre ktorú platia primerane ustanovenia o notárskych zápisniciach o právnych úkonoch podľa § 46 až 54. Z týchto notárskych zápisníc sa môžu vydávať osvedčené odpisy, pre ktoré platia primerane ustanovenia § 74 až 79.

57. Podaným návrhom sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 18.5.2017, predmetom ktorej bola dražba bytu č. XX vo vchode č. XX na 7. poschodí nachádzajúceho sa na ulici B. XX, D. P., vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ako aj podielu na pozemku, na ktorom je postavený obytný dom, ktorého súčasťou je predmetný byt.

58. Prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti dražby je žalobou o určenie tzv. právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) C.s.p., ktorej prípustnosť vyplýva priamo zo zákona o dobrovoľných dražbách.

59. Vo vzťahu k uplatňovanému nároku žalobcov (aj vo svetle názorov vyslovených odvolacích súdom) súd 1. inštancie považuje za potrebné uviesť niekoľko poznámok a východísk, z ktorých pri svojom postupe vo veci samej a pri rozhodovaní vychádzal. V danom prípade ide o spor, ktorý úzko súvisí s uzavretím spotrebiteľských zmlúv medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade. Ako vyplýva z ustálenej judikatúry SD EÚ, súdy majú povinnosť ex offio prihliadať na neprijateľné zmluvné podmienky v spotrebiteľských zmluvách. Takisto v prípadoch, ako je v danom prípade, keď jednej strane hrozí strata bývania, musí mať takáto strana možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie (napr. bod 64 rozsudku SD EÚ vo veci C 34/13 Kušionová - SMART Capital alebo rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Rousk vs. Švédsko) a podobné zásahy do vlastníckych práv spočívajúcich v strate bývania je potrebné hodnotiť skutočne citlivo. Súd 1. inštancie zohľadňoval aj názory Ústavného súdu SR vyslovené v rozhodnutí sp. zn. PL. ÚS 23/2014 (na ktorý poukazoval aj odvolací súd), v ktorom ÚS SR konštatoval nepopierateľné prnutie medzi záujmami veriteľa a dlžníka pri realizácii dobrovoľnej dražby a potrebu ústavne konformného výkladu zákona o dobrovoľných dražbách. Uvedené však neznamená, že žalobca, ktorému hrozí strata bývania, nie je viazaný právnymi predpismi, a to tak hmotnoprávnymi, ako aj procesnými a takisto to neznamená, že by ho neviazalo bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno, ako aj povinnosť predkladať svoje argumenty a dôkazy včas. Tiež to neznamená, že ochrana obydľia je absolútna a už len z dôvodu ochrany obydľia je možné obdobnej žalobe vyhovieť bez ohľadu na konkrétne skutkové zistenia a okolnosti prípadu. Je skutočne potrebné rozlišovať ústavné právo na nedotknuteľnosť obydľia a možnosť o určitú nehnuteľnosť prísť, ak ide o pozbavenie vlastníctva v súlade so zákonom. Súd zároveň vychádzal z toho, že zmyslom ochrany spotrebiteľa ako jedného z princípov, na ktorých je fungovanie Európskej únie založené, je ochrana spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami. Uvedené sa deje aj rozhodovacou činnosťou súdov, ktorá vyvažuje túto faktickú nerovnosť. Ochrana spotrebiteľa však neznamená ochranu pred povinnosťou spotrebiteľa dodržiavať svoje záväzky. Spotrebiteľia by mali konať obozretne a svoje zmluvné povinnosti dodržiavať (bod 26 preambuly smernice Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES z 23.4.2008). Ak svoje povinnosti porušia, aj oni musia znášať následky svojho konania. V takom prípade sú aj oni povinní strpieť zásah do svojej majetkovej sféry za účelom uspokojenia práv veriteľa, ak sú tieto vykonané za dodržania príslušných zákonných ustanovení.

60. Zabezpečovacie záložné právo je jedným z prostriedkov zabezpečenia pohľadávky veriteľa, ktoré je upravené zákonom. Samotný Občiansky zákonník v § 53 ods. 10 účinnom od 1.7.2014 počíta s tým, že nárok zo spotrebiteľskej zmluvy môže záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť aj predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle jej platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Obč. zák. vychádza z toho, že

samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (v tomto prípade zákonom o dobrovoľných dražbách). Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby možno uplatniť na súde za splnenia podmienok daných ZoDD. Súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, ak dražba nebola uskutočnená v súlade so zákonom o dražbách a toto porušenie malo vplyv na práva osoby, ktorá neplatnosť dražby namietala. V súvislosti s tým na právnom význame nadobúda uvedenie rozhodujúcich skutočností, ktoré majú byť podľa žalobcov dôvodom nimi tvrdenej neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to v zákonom stanovenej lehote.

61. Žalobcovia neplatnosť dobrovoľnej dražby uskutočnenej dňa 18.5.2017 v žalobe odôvodňovali:

- 1/ neplatným zosplatením úveru,
- 2/ podhodnotením ceny predmetu dražby,
- 3/ miestom výkonu dražby,
- 4/ absenciou poverenia pre notárskeho kandidáta, ktorý overoval priebeh dražby,
- 5/ nemožnosťou plnenia.

Po rozhodnutí odvolacieho súdu trvali na tom, že proces ukončenia úverovej zmluvy mal za následok zrušenie a zánik záložnej zmluvy. Namietali aj nedodržanie princípu ultima ratio pri výkone dobrovoľnej dražby a v záverečnej reči namietol právny zástupca žalobcov aj neplatnosť splnomocnenia udeleného na dražbu žalovanou v 3. rade.

62. K neplatnému zosplateniu úveru. Žalobcovia tvrdili, že nedošlo k platnému zosplateniu úveru, pretože mimoriadne zosplatenie nebolo dohodnuté, resp. bolo dojednané len vo VPPÚÚ, že pred zosplatením žalobcovia neboli vyzvaní k úhrade dlhu a neboli upozornení na možnosť zosplatenia. S uvedenými tvrdeniami sa žalovaný v 1. rade nestotožnil a poprel ich. Vo vzťahu k posúdeniu otázky predčasného zosplatenia úveru uložil odvolací súd posúdiť aj prípadnú neprijateľnosť zmluvnej podmienky týkajúcej sa predčasnej splatnosti úveru.

63. Z obsahu zmluvy o úvere, a to konkrétne z bodu 6.5.3.2 zmluvy, možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru jednoznačne vyplýva. Túto dohodu považoval súd za dostatočne jasnú a určitú s tým, že žalobcovia boli oboznámení s postupom a následkami prípadného porušenia povinnosti riadne úver splácať, pričom svojím podpisom na zmluve o úvere akceptovali toto právo žalovaného v 1. rade. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že bližšie podmienky predčasného zosplatenia úveru sú upravené v bode 7.1 písm. a) VPPÚÚ, keďže základná dohoda o práve veriteľa zosplatiť dlh je upravená v zmluve o úvere a v zmluve je presný odkaz na ustanovenie VPPÚÚ upravujúci túto problematiku, teda žalobcovia si mali možnosť pozrieť a oboznámiť sa s týmto ustanovením VPPÚÚ. Keďže zmluva o úvere je podpísaná žalobcami a je v nej dostatočne určitá dohoda o možnosti žalovaného vyhlásiť úver za predčasný splatný, nebolo potrebné, aby žalobcovia pokiaľ ide o dohodu o možnosti vyhlásiť úver za predčasne splatný, podpísali aj VPPÚÚ. V tomto smere súd poukazuje aj na názor Súdného dvora EÚ vysloveného v rozhodnutí sp. zn. C 42-15, že zmluva o úvere nemusí byť nevyhnutne vyhotovená ako jediný dokument, pričom riešenie tejto otázky sa týkalo uvedenia podstatných náležitostí zmluvy o úvere upravených v článku 10 ods. 2 smernice 2008/48, v ktorých úprava predčasnej splatnosti nie je uvedená. Ak SD EÚ pripustil uvedenie podstatných náležitostí zmluvy o úvere na viacerých dokumentoch pri zachovaní zrozumiteľnosti ustanovení, presných odkazov na iné písomnosti, kde sú tieto náležitosti upravené a písomnej formy zmluvy (bod 34 uvedeného rozhodnutia), tak o to viac pri zachovaní uvedených požiadaviek (t.j. zrozumiteľnosti, presného odkazu na určitú úpravu v inej písomnosti a písomnej formy) je akceptovateľná úprava predčasnej splatnosti úveru ako nie hlavnej náležitosti zmluvy o úvere spôsobom, ako tomu bolo v danom prípade. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že im nebola daná možnosť oboznámiť sa s obsahom VPPÚÚ, súd dáva do pozornosti Žiadosť o poskytnutie úveru z 7.8.2013, v ktorej obaja žalobcovia prehlásili, že sa s predmetnými VPPÚÚ oboznámili. Súd zdôrazňuje aj časový aspekt medzi dňom podania žiadosti žalobcami a dňom kedy žalobcovia podpísali zmluvu o úvere, t.j. medzi dňom 7.8.2013 (žiadosť) a dňom 16.8.2013 (zmluva o úvere) Medzi jednotlivými úkonmi ubehlo 10 dní, preto má súd za to, že žalobcovia neboli v časovej tiesni, v časovom strese, mali dostatočný časový priestor v rámci ktorého sa s obsahom VPPÚÚ mohli oboznámiť, najmä ohľadne ustanovení, na ktoré priamo odkazuje zmluva o úvere. Každý priemerný spotrebiteľ konajúci s obozretnosťou dokáže za 10 dní preštudovať takýto rozsah VPPÚÚ, resp. ak im nerozumie, môže sa poradiť. Preto neobstoí tvrdenie žalobcov, že zmluvu podpísali bez toho, aby mali možnosť sa so VPPÚÚ oboznámiť. V tomto

smere súd tvrdenia žalobcov považuje za účelové. Navyiac v čase uzavretia zmluvy o úvere im nimi tvrdená skutočnosť o nepreštudovaní VPPÚÚ problém nerobila.

64. Ďalej žalobcovia tvrdili, že pred zosplatením neboli vyzvaní k úhrade omeškaných splátok a na možnosť zosplatenia neboli upozornení. Toto tvrdenie žalobcov nezodpovedá dôkazom, ktoré doložil žalovaný v 1. rade. Žalovaný v 1. rade súdu okrem písomnej výzvy zo dňa 22.8.2016, ktorú toho istého dňa odovzdal na poštovú prepravu, predložil aj zvukový záznam z telefonického rozhovoru medzi pracovníkom žalovaného v 1. rade a žalobcom v 1. rade, z ktorého vyplýva, že žalobca v 1. rade bol upozornený na výšku omeškaných splátok, ako aj na možnosť zosplatenia. Po rozhodnutí odvolacieho súdu predložil žalovaný v 1. rade viacero rôznych listín adresovaných žalobcom v období od 7.12.2015 do 27.10.2016, ktorými ich vyzýval na úhradu dlžných súm z jednotlivých produktov, ktoré im poskytol. Samotní žalobcovia pri svojich odpovediach pri ich výsluchu a na otázky súdu uviedli, že im boli pred zosplatením doručované rôzne výzvy a že boli kontaktovaní aj telefonicky, najmä žalobca v 1. rade. Tieto vyjadrenia žalobcov sú v súlade jednak s predloženými výzvami a upomienkami od žalovaného v 1. rade, ako aj s prehľadom úkonov, ktoré žalovaný v 1. rade vykonal pred zosplatením úveru. Prípadná skutočnosť, že si žalobcovia neprebrali zásielku od žalovaného v 1. rade, ktorá im bola doručená na adresy podľa zmluvy, nemôže ísť na ťarchu žalovaného v 1. rade. Odo dňa odoslania výziev obom žalobcom dňa 22.8.2015 do zosplatenia úveru dňa 19.12.2015 uplynula lehota 15 dní, čo je v súlade s § 53 ods. 9 Obč. zák. a podmienky upravené v tomto ustanovení žalovaný v 1. rade dodržal. Oznámenie o zosplatení bolo žalobcom doručené, keďže ho ako dôkaz doložili k žalobe. Námitka neplatného zosplatenia úveru je preto podľa názoru súdu nedôvodná.

65. V tejto súvislosti neobstojí ani argumentácia žalobcov, že keď nedošlo k platnému zosplateniu úveru, treba právny úkon žalovaného v 1. rade - oznámenie o zosplatení vykladať ako odstúpenie od zmluvy, resp. ako neplatný právny úkon, keďže všetky podmienky na vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru žalovaný v 1. rade splnil a teda išlo o platný právny úkon. Za týchto okolností (aj s prihliadnutím na argumentáciu v nasledujúcom odseku) potom neprichádza do úvahy neplatnosť, či zánik zmluvy o úvere a s tým súvisiaci zánik či zrušenie záložnej zmluvy. Navyše je potrebné uviesť, že ak by aj právny úkon žalovaného v 1. rade bol posúdený ako odstúpenie od zmluvy, ako argumentovali žalobcovia (s čím sa súd vzhľadom na vyššie uvedenú argumentáciu nestotožňuje), nespôsobovalo by to zánik záložnej zmluvy, keďže záložná zmluva zabezpečovala aj prípadnú pohľadávku vzniknutú z odstúpenia od zmluvy.

66. Súd vzhľadom na pokyn odvolacieho súdu tiež skúmal prípadnú neprijateľnosť zmluvnej podmienky upravujúcej predčasné zosplatenie úveru. Súd pritom posudzoval naplnenie podmienok neprijateľnej podmienky v zmysle cit. § 53 ods. 1 Obč. zák., ako aj transparentnosť uvedenej podmienky a závažnosť porušenia povinnosti spotrebiteľa, pre ktorú bol takýto následok dohodnutý. Z bodu 6.5. zmluvy o úvere jasne vyplýva, že možnosť predčasného zosplatenia úveru zo strany veriteľa bola podľa tohto bodu zmluvy dohodnutá len v prípade omeškania dlžníkov so splácaním pohľadávky. Zároveň v tomto ustanovení bol uvedený aj postupný sled opatrení, ktoré veriteľ môže v takom prípade uplatniť, pričom možnosť zosplatiť úver je uvedená až ako posledná možnosť, keď zlyhajú iné spôsoby na napravenie platobnej disciplíny dlžníka (ako napr. upomienky alebo dohoda s dlžníkom o úhrade dlžnej časti pohľadávky). Ako už bolo uvedené, v súvislosti so zosplatením pohľadávky je v uvedenom bode zmluvy odkaz na presné ustanovenie VPPÚÚ, ktorý upravuje omeškanie dlhšie ako 3 mesiace (čo je dojednanie kopírujúce zákonné ustanovenie). Predčasné zosplatenie je inštitútom, ktorého podmienky upravuje aj samotný Obč. zák. (aj vo vzťahu ku spotrebiteľom). Je pritom logické, že najmä pri vyšších sumách úveru aj veriteľ potrebuje chrániť svoje záujmy pre prípad porušenia povinností zo strany dlžníka. Pri bankách to súvisí aj s odbornou starostlivosťou pri poskytovaní a správe úveru. Za vyššie uvedených okolností daného prípadu, zohľadniac aj vyššie uvedenú argumentáciu v bode 63 tohto odôvodnenia (najmä pokiaľ ide o argumentáciu v súvislosti s názorom SD EÚ vyjadreného v rozhodnutí sp. zn. C 42-15) zmluvné dojednanie práva na predčasné zosplatenie úveru nespôsobuje značnú nerovnováhu v neprospech žalobcov ako veriteľov, toto ustanovenie je dostatočne určité a transparentné a upravuje postup pre prípad závažného porušenia povinností dlžníka, keď kopíruje zákonné podmienky pre predčasné zosplatenie úveru poskytnutého spotrebiteľovi. Súd 1. inštancie preto dospel k záveru, že uvedená zmluvná podmienka nie je neprijateľná.

67. K podhodnoteniu ceny predmetu dražby. Podľa tvrdenia žalobcov reálna trhovacia cena predmetu dražby je 60 000 eur, keďže v byte mali byť vykonané nemalé úpravy a udelením príklepu licitátora pri

cene 38 970 eur, bol popretý zmysel dražby. V súvislosti s cenou nehnuteľností zároveň odvolací súd uložil súdu 1. inštancie zaoberať sa adekvátnosťou ceny bytu vzhľadom na jeden článok na internete a posúdiť jej primeranosť.

68. K námietkam žalobcov súd 1. inštancie udáva, že ohodnotenie predmetu dražby je upravené v § 12 ZoDD. Povinnosťou dražobníka pri dražbe je zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby, pričom pri predaji bytu musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Uvedené povinnosti si žalovaný v 2. rade riadne splnil. V tomto smere súd nezistil žiadne porušenie ZoDD, ktoré by malo byť dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby. V tomto smere treba poukázať na skutočnosť, že prípadné nesprávne ohodnotenie predmetu dražby a na to nadväzujúce nižšie najnižšie podanie, než by inak mohlo byť, nezakladá podľa judikatúry dôvod neplatnosti dražby, ale len nárok na náhradu škody (porov. R 124/2014, podobne aj niektoré z rozhodnutí, z ktorých citoval žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení). Cena určená znaleckým posudkom pritom bola určená o niečo vyššie, ako v čase, kedy žalobcovia žiadali o poskytnutie úveru. K tejto námietke je potrebné ešte uviesť, že žalobcovia ani napriek doručeniu výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia neumožnili ohliadku predmetu dražby znalcom. Žalobcovia teda svojim konaním výlučne sami prispeli k tomu, že prípadné úpravy predmetu dražby, o ktorých tvrdia, že boli vykonané (žalobkyňa v 2. rade údajne úpravy v byte na pojednávaní aj vymenovala, avšak bez akéhokoľvek dôkazu, pričom ani odhadom nevedela uviesť, koľko celá rekonštrukcia stála, aj keď ju sama mala financovať, čo sa javí minimálne ako zvláštne) neboli znalcom ohodnotenú, takže znalec vykonal ohodnotenie iba z jemu z dostupných údajov, čo je takisto postup v súlade s § 12 ods. 3 ZoDD. Voči ohodnoteniu predmetu dražby mohli žalobcovia v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD vzniesť námietky, prípadne žiadať vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom, ani toto právo však žalobcovia nevyužili. Súd dáva do pozornosti zásadu, ktorá platila už v rímskom práve podľa ktorej „vigilantibus iura scripta sunt“ (práva patria len bdelym, pozorným, ostrážitým, opatrným a starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou. Bolo teda na žalobcoch, aby zodpovedajúcim spôsobom a s plnou vážnosťou a bdelosťou sa zaujímali tiež o proces dražby, ktorá na nich dopadá, ako aj o prostriedky, ktoré im zákon poskytuje na bránenie svojich práv. Tieto však zjavne nevyužili. Navyše samotní žalobcovia svojim postupom už pri oceňovaní nehnuteľnosti prispeli podstatnou mierou aj k výške sumy, ktorá bola dražbou dosiahnutá, keďže dražitelia jednak nemali vedomosť o skutočnom stave draženého bytu a jednak mohli očakávať alebo minimálne predpokladať problémy aj pri ďalších úkonoch po dražbe a z tohto dôvodu boli viac opatrní pri rozhodovaní sa o tom, či draženú nehnuteľnosť kúpiť a za akú cenu.

69. Súd sa zaoberal aj primeranosťou ceny vzhľadom na pokyn odvolacieho súdu. Odvolací súd poukázal vo svojom rozhodnutí na článok na internete. Uvedený článok sa zaoberá dôvodmi rozdielov medzi cenami bytov na Slovensku, za ktoré sa reálne predávajú a cenami, ktoré určia znalci. Tento článok sa zhodou okolností zaoberal aj cenami bytov v D. P. s tým, že ceny sa pohybujú v rozpätí 60 000 - 80 000 eur, kým znalci ich ohodnocujú na 45 - 48 000 eur (rozloha bytu 65 m<sup>2</sup>), resp. na 48 - 51 000 eur (rozloha bytu 70 m<sup>2</sup>). V danom prípade čistá rozloha bytu, ktorý sa predával na dražbe, ktorej neplatnosti sa žalobcovia domáhajú, je podľa znaleckého posudku 67,43 m<sup>2</sup> (bez pivnice). Ide o 3-izbový byt, ktorý znalec ohodnotil na 43 300 eur. Ide síce o niečo nižšiu cenu, než sú uvedené ceny stanovované znalcami podľa vyššie uvedeného internetového článku, avšak tieto sú určované najmä pre banky, teda je predpoklad poskytnutia plnej súčinnosti záujemcu o znalecký posudok. V danom prípade, ako bolo už uvedené, žalobcovia žiadnym spôsobom nespolupracovali s dražobníkom ani so znalcom, teda znalec nemal možnosť zistiť reálny stav bytu v čase jeho ohodnotenia. S prihliadnutím na túto skutočnosť súd dospel k záveru, že vo vzťahu k cenám obdobných bytov určených znalcami je odchýlka akceptovateľná a takto určená cena je primeraná.

70. Vo vzťahu k primeranosti trhových cien bytov sa cena určená znalcom javí skutočne na prvý pohľad ako nízka. Ako však vyplýva aj z článku, na ktorý odkazoval odvolací súd, ide o bežný jav, nie o niečo výnimočné. Navyše v podobných prípadoch podľa názoru súdu nemožno akceptovať iba všeobecné matematické porovnanie cien bez zohľadnenia okolností daného prípadu. Ako vyplýva z článku, na ktorý odkazuje odvolací súd, je vecou znalca, akú metódu ohodnotenia zvolí, pričom pri porovnávacej metóde musí mať k dispozícii aspoň 3 rovnako veľké, podobné byty predávané v podobnom období. Navyše podľa tohto článku pri rýchlym raste cien nehnuteľností (ktoré sú podľa článku na historických maximách) sa odhad znalca môže viac vzdalovať trhovej cene, pričom čím ďalej od hlavného mesta,

tým sa rozdiely medzi trhovými cenami a odhadmi znalcov môžu zvyšovať a dosahovať aj desiatky percent. Ak znalec nemá k dispozícii podklady pre porovnávaciu metódu, zväčša použije metódu polohovej diferenciácie, k čomu došlo aj v tomto prípade. Navyše v danom prípade znalcovi nebol sprístupnený ohodnocovaný byt, teda by bolo zrejme ťažké použiť porovnávaciu metódu (ak by aj znalec mal dostatok podkladov), keďže nepochybne na cenu bytu má vplyv aj jeho súčasný stav a prípadné rekonštrukcie (ktoré v danom prípade boli iba tvrdené, ale nepreukázané). Takisto nie je možné prehliadať, že znalec v danom prípade vypracoval znalecký posudok v marci 2017, kým uvedený článok je z marca 2020, teda ceny nehnuteľností sa medzičasom nepochybne zvýšili. Znalec pritom pri ocenení postupoval v súlade s platnými právnymi predpismi, pričom je možné konštatovať, že po zohľadnení špecifik tohto prípadu (najmä nesprístupnenia bytu) dospel k cene bytu v akceptovateľnej odchýlke od ohodnotení obdobných bytov inými znalcami. Predovšetkým je však potrebné zohľadniť skutočnosť, že ZoDD ukladá dražobníkovi zabezpečiť ocenenie znalcom. Je v kompetencii znalca vybrať si metódu ohodnotenia nehnuteľnosti. ZoDD neurčuje, akým spôsobom má znalec vykonať ohodnotenie a ani dražobník nemôže znalcovi určovať, akým spôsobom má predmet ohodnocovania oceniť. Ak si dražobník splnil svoju povinnosť dať ohodnotiť byt znalcom, nemožno podľa názoru súdu 1. inštancie vysloviť rozpor so ZoDD, teda ani konštatovať neplatnosť dobrovoľnej dražby. Pri opačnom výklade by takmer pri každej dobrovoľnej dražbe, pri ktorej znalec použije metódu polohovej diferenciácie na ocenenie bytu, bol dôvod na vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, keďže ako už bolo uvedené, na celom Slovensku vznikajú rozdiely medzi trhovými cenami a ohodnoteniami znalcov a niekedy dosť značné. Išlo by však o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby mimo dôvodov uvedených v ZoDD, čiže podľa názoru súdu 1. inštancie o výklad mimo zmyslu a účelu ZoDD. Súd 1. inštancie znova poukazuje aj na vyššie uvedené rozhodnutie publikované pod č. R 124/2014, že prípadné nesprávne ohodnotenie predmetu dražby a na to nadväzujúce nižšie najnižšie podanie, než by inak mohlo byť, nezakladá podľa judikatúry dôvod neplatnosti dražby, ale len nárok na náhradu škody (porov. aj niektoré z rozhodnutí, z ktorých citoval žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení). V danom prípade, ako už bolo konštatované, pritom súd nezistil nesprávne ohodnotenie pri porovnaní podobných nehnuteľností a špecifik tohto prípadu.

71. Vyššie uvedená argumentácia platí o to viac vo vzťahu k výslednej cene, za ktorú je predmet dražby vydražený, keďže na túto dražobník nemá žiaden vplyv. Je vecou držiteľov, akú cenu sú ochotní za tú ktorú nehnuteľnosť akceptovať a ponúknuť. Je pritom potrebné zohľadniť aj skutočnosť, že nejde o klasický predaj medzi dvoma záujemcami, kedy je predpoklad určitej dohody a následnej súčinnosti pri predaji a kúpe. Pri dobrovoľnej dražbe zohľadňujú potencionálni záujemcovia viaceré skutočnosti, ako napr. nesprístupnenie predmetu dražby (a teda nevedomosť o tom, v akom reálnom stave je predmet dražby), možnosť podania žaloby o neplatnosť dražby, nevypratávanie predmetu dražby a pod. Tieto okolnosti nepochybne znižujú cenu, za akú sú záujemcovia ochotní vydražiť predmet dražby, keďže najmä za okolností, ak nemajú vedomosť o stave bytu (ako tomu bolo aj v tomto prípade), kupujú tak trochu mačku vo vreci.

72. K miestu výkonu dražby. Ďalšou námietkou žalobcov, pre ktorú má byť dražba neplatná, je miesto výkonu dražby. Žalobcovia tvrdili, že dražba sa uskutočnila mimo miesta, kde sa nachádza predmet dražby, čo negatívne ovplyvnilo záujem o neho.

73. Ani s touto námietkou sa súd nestotožňuje. Predmetom dražby bol byt určený na bývanie, ktorý sa nachádza v D. P., miestom dražby bol Prešov. Vzdialenosť medzi týmito mestami je cca 65 km, pričom cesta autom trvá približne hodinu. Prešov je sídlom Prešovského samosprávneho kraja, do ktorého patrí aj mesto D. P.. Je bežné, že obyvatelia mesta D. P., príp. obyvatelia z tohto okresu denne dochádzajú za prácou aj do mesta Prešov. Uvedená vzdialenosť nie je vzdialenosťou, ktorú by nebolo možné bez väčších problémov prekonať (v tomto smere porovnaj napr. rozsudok Okresného súdu Nitra sp. zn. 12 C 52/2014, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7 Co 1016/2015, nesprávnosť záverov ktorých nezistil ani Ústavný súd SR). Podľa názoru súdu nejde o výrazne vzdialené miesto od miesta, kde sa nachádza predmet dražby. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa preto nemožno stotožniť s tvrdením žalobcov, že vykonanie dražby v sídle samosprávneho kraja má byť dôvodom pre neplatnosť celej dražby. Navyše dražba v sídle samosprávneho kraja môže naopak prispieť k vyššiemu počtu dražiteľov a vyššej pravdepodobnosti predaja predmetu dražby, čomu nasvedčuje aj skutočnosť, že dražby sa zúčastnili 4 záujemcovia s bydliskom od D. P. cez B. až po C., pričom príklep bol udelený žalovanej v 3. rade byvajúcej v L. P..

74. K námietke právneho zástupcu o možnej dohode medzi dražiteľmi (vznesenej ešte pred prvým rozhodnutím súdu 1. inštancie) súd poznamenáva, že ide o tvrdenie právneho zástupcu žalobcov bez akéhokoľvek dôkazu a podkladu. Zo skutočnosti, že predmet dražby bol predaný za nižšiu cenu, ako bolo najnižšie podanie, nemožno vyvodiť nejakú dohodu dražiteľov, ale skôr len to, že dražitelia neboli ochotní kúpiť byt za cenu najnižšieho podania, ale za nižšiu cenu, zrejme aj vzhľadom na to, že dražitelia nemali vedomosť o tom, v akom stave je byt (čo zapríčinili samotní žalobcovia nespriístupnením bytu).

75. K absencii poverenia pre notársku kandidátku. Notársku zápisnicu spísala notárska kandidátka JUDr. Zuzana Vrtíková v rámci poverenia notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., ktoré predložil žalovaný v 2. rade. Z predloženého poverenia vyplýva, že menovaná jednak bola notárskou kandidátkou a jednak že mohla osvedčovať iné právne skutočnosti. Takýto postup (t.j. poverenie notárskeho kandidáta notárom) je plne v súlade s § 25 Notárskeho poriadku, ktorý nevyžaduje doloženie poverenia notárskeho kandidáta pri každom úkone. Absencia poverenia na vykonanie úkonu v notárskej zápisnici nespôsobuje vadu, ktorá by dovoľovala vysloviť neplatnosť dražby. V tomto smere sa súd stotožnil s argumentmi žalovaných v 1. a 2. rade. Navyše je potrebné uviesť, že ak by aj absencia poverenia mala byť vadou dobrovoľnej dražby (čo podľa názoru súdu nie je), nejde o vadu, ktorá by mala za následok zásah do práv žalobcov. Výklad právneho zástupcu žalobcov dotiahnutý až do neexistencie notárskej zápisnice považuje súd za účelový a prehnane formalistický. Podobne za irelevantnú považoval súd argumentáciu právneho zástupcu žalobcu ohľadne povinnosti predložiť doklady o platnosti dražby zo strany dražobníka v lehote 3 mesiacov, keďže jednak ZoDD upravuje lehotu iba na podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a jednak predloženie poverenia pre notársku kandidátku zo strany žalovaného v 2. rade nie je nejakým hmotnoprávnym úkonom, či dopĺňaním dražobného spisu, ale procesnou obranou strany sporu v civilnom sporovom konaní, ktorou reaguje na argumenty protistrany.

76. K nemožnosti plnenia s prihliadnutím na skutočnosť, že predmet dražby je obývaný. Zo žiadneho z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách nevyplýva, aby predmetom dražby nemohol byť obývaný byt (to čo môže, resp. nemôže byť predmetom dražby upravuje § 3 ZoDD). Súd nevidí v obývaní bytu predchádzajúcim vlastníkom alebo aj tretími osobami prekážku dražby alebo dôvod jej neplatnosti. K tomuto dôvodu žalobcovia v žalobe citovali § 29 ods. 2 ZoDD bez bližšieho zdôvodnenia, v čom by mal byť naplnený žalobcami namietaný dôvod neplatnosti dražby. Ustanovenie § 29 ZoDD rieši problematiku odovzdania predmetu dražby po uskutočnení dražby a neobsahuje žiadnu úpravu ohľadne toho, že by nemohol byť dražený obývaný byt. Takáto úprava nevyplýva ani zo žiadneho ustanovenia ZoDD. Tento argument žalobcov preto súd považuje za absolútne irelevantný.

77. Vo vzťahu k námietkam žalobcov prezentovaných prostredníctvom ich právneho zástupcu v záverečnej reči v konaní po rozhodnutí odvolacieho súdu súd 1. inštancie poznamenáva, že tieto súd podľa názoru konajúceho súdu uplatnené po lehote určenej v § 21 ods. 2 ZoDD, ktorá je lehotou prekluzívnou. V tejto lehote je potrebné uviesť všetky námietky, ktoré dotknutá osoba vytýka, inak sú tieto prekludované a nie je možné na ne prihliadať. Už len z tohto dôvodu sú podľa názoru súdu 1. inštancie nedôvodné. Navyše je potrebné dať za pravdu zástupcom žalovaných, že je neštandardné tvrdiť určité skutočnosti v záverečnej reči (zvlášť ak konanie už trvá určitý čas, ako v tomto prípade). K namietanej neplatnosti splnomocnenia udeleného na dražbu žalovanou v 3. rade súd len poznamenáva, že ide o relatívnu neplatnosť v zmysle § 145 ods. 1 Obč. zákonníka, ktorej uplatnenie osobou, ktorá by tým mohla byť dotknutá (v tomto prípade podľa názoru súdu len manžel žalovanej v 3. rade) súd nemal preukázať.

78. Súd 1. inštancie sa v zmysle pokynu odvolacieho súdu zaoberal aj otázkou proporcionality, teda posúdenia aj iných možností veriteľa domôcť sa svojej pohľadávky a dodržania s tým súvisiaceho princípu ultima ratio, t.j. využitia dobrovoľnej dražby ako krajného spôsobu vymoženia svojej pohľadávky.

79. Proporcionality vo svojej podstate znamená vyváženosť, pomernosť. V zásade ide pri nej o tom, aby v prípade kolízie dvoch rôznych záujmov bolo podľa možností zachované z oboch záujmov čo najviac. V prostredí slovenskej judikatúry súdy pri strete dvoch rovnocenných práv pristupujú k tzv. testu proporcionality. Tento pozostáva z (i) testu vhodnosti, čiže sa sleduje, či obmedzujúci prostriedok je spôsobilý naplniť účel, ktorý je zamýšľaný a má sa dosiahnuť, (ii) testu nevyhnutnosti, čiže sa zisťuje, či nie je možné použitie menej závažných, teda šetrnejších prostriedkov a či je zásah naozaj nevyhnutný a (iii) testu primeranosti, pri ktorom sa sleduje zabezpečenie optimalizácie medzi účelom a obmedzovaným právom, teda pomer získaného prospechu a spôsobenej ujmy.

80. V danom prípade prichádzajú do stretu dve základné práva žalobcov a žalovaného v 1. rade upravené Ústavou SR, a to právo na obydlie žalobcov a právo žalovaného v 1. rade vlastníť majetok (t.j. právo žalovaného v 1. rade na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky v primeranom čase). Uvedené práva nie sú absolútne, teda za podmienok stanovených zákonom existujú viaceré možnosti, kedy určitá osoba môže prísť o svoje vlastnícke právo (napr. vyvlastnenie, predaj majetku na dobrovoľnej dražbe, v exekúcii a pod.), a ak ide o vlastnícke právo k nehnuteľnosti slúžiacej na bývanie, aj k strate svojho obydli. Slovenské právo obsahuje aj úpravu záložného práva a možností jeho výkonu, okrem iného aj prostredníctvom dobrovoľnej dražby, ktorá je upravená samostatným zákonom.

81. Pri posúdení testu vhodnosti súd 1. inštancie dospel k záveru, že predaj veci na dobrovoľnej dražbe je spôsobilý naplniť účel, ktorý je zamýšľaný a má sa dosiahnuť, teda uspokojiť pohľadávku veriteľa. Pokiaľ ide o test nevyhnutnosti, odvolací súd vo svojom rozhodnutí spomenul aj iné možnosti, ktorými by sa mohol dlh vymôcť. Je pravdou, že v situácii ako v tomto prípade, má veriteľ viaceré možnosti, ako uspokojiť svoju pohľadávku. Jednak môže pristúpiť k výkonu záložného práva, ktorého následkom je strata vlastníckeho práva dlžník ak založenej veci (v danom prípade výkon záložného práva prebehol na dobrovoľnej dražbe), ako aj môže si pohľadávku uplatniť v súdnom konaní a následne ju vymôcť napr. v exekučnom konaní, ktorého následkom však tiež môže byť strata vlastníckeho práva. Odvolací súd poukazoval vo svojom rozhodnutí na skutočnosť, že napr. pri súdnom a exekučnom konaní je aj možnosť splatiť dlh v splátkach. Uvedené je síce pravdou, ale nemožno nezohľadniť aj okolnosti daného prípadu, najmä výšku pohľadávky. Pri pohľadávke prevyšujúcej 40 000 eur, ako je tomu v tomto prípade, by aj prípadné súdne konanie a následný výkon exekúcie nepochybne viedol k predaju nehnuteľnosti, keďže obsah vlastníckeho práva žalobcov a žalovaného v 1. rade má rovnaký obsah, teda aj žalovaný v 1. rade má právo očakávať vrátenie svojich peňažných prostriedkov v primeranej dobe po predčasnom zosplatení úveru a v tejto súvislosti nie je povinný akceptovať splácanie dlhu v splátkach, najmä ak pred dobrovoľnou dražbou v časovom období dostatočnom na riešenie vzniknutej situácie (cca 1 rok pred dobrovoľnou dražbou a intenzívne cca pol roka pred dobrovoľnou dražbou) vyzýval dlžníkov na úhradu aktuálneho dlhu a ponúkol im aj iné možnosti riešenia (čo žalobcovia nepopreli). Žalobcovia sami uviedli, že od zosplatenia neuhradzali žiadne splátky a ani žalovanému v 1. rade nenavrhli žiaden iný spôsob riešenia situácie. Je preto otázne, či by po niekoľkých rokoch zrazu mali záujem o splácanie dlh v splátkach. K možnosti uplatnenia nároku veriteľa na súde a následnej exekúcie súd poznamenáva, že sú s tým nepochybne spojené aj vyššie náklady (súdny poplatok zo sumy prevyšujúcej 40 000 eur by dosahoval sumu prevyšujúcu 2 400 eur, len 20 %-ná odmena súdneho exekútora pri takejto sume by predstavovala sumu viac ako 8 000 eur, nehovoriac o hotových výdavkoch exekútora a prípadnej DPH), čo v konečnom dôsledku pri rovnakom výsledku (t.j. predaji nehnuteľnosti) by znamenalo podstatne menší rozsah uspokojenia pohľadávky žalovaného v 1. rade. Za týchto okolností daného prípadu potom súd 1. inštancie dospel k záveru, že aj keď hypoteticky existovali aj miernejšie prostriedky vymozenia pohľadávky, tieto by v konečnom dôsledku boli pre žalobcov menej šetrnejšie ako riešenie, ktoré zvolil žalovaný v 1. rade. V tomto smere uvedený výklad je v súlade aj s názorom Ústavného súdu SR vyjadreným v uznesení sp. zn. PL. US 23/2014, že na jednej strane zákon o dobrovoľných dražbách, ako aj súvisiace právne predpisy regulujúce výkon záložného práva do určitej miery (nie však neobmedzene) nadraduje záujem veriteľa na uspokojení jeho pohľadávky pred záujmom dlžníka na ponechaní si veci, ale za okolností daného prípadu záujem veriteľa (žalovaného v 1. rade) na uspokojení jeho pohľadávky nie je nadradený pred záujmom dlžníka na ponechaní si veci viac, ako pri exekučnom konaní. Z uvedeného rozhodnutia ÚS SR pritom nemožno vyvodiť záver, že by dobrovoľná dražba (aj v spotrebiteľských vzťahoch) bola a priori zakázaným inštitútom práva, teda že by nemohla byť využitá aj v spotrebiteľských vzťahoch. Z tohto rozhodnutia možno vyvodiť iba to, že súd musí posúdiť okolnosti toho ktorého prípadu a nevyhnutnosť takéhoto riešenia a nezvýhodňovať veriteľa viac, ako je to pri exekučnom konaní.

82. Vo vzťahu k predošlému odseku súd ešte poukazuje na skutočnosť, že nie je možné strácať zo zreteľa, že sú to žalobcovia, ktorí porušili platobnú disciplínu a napriek viacerým výzvam, upomienkam a telefonátom nepristúpili k obnoveniu platobnej disciplíny, aj keď v tom čase vlastnili 2 byty, podľa ich tvrdení v podstatne vyššej hodnote, ako boli vydražené, teda mali majetok, ktorý im umožňoval aj pri speňažení aspoň časti majetku svoje dlhy celkom alebo vo veľkej miere vyrovnať. Samotní žalobcovia teda mali možnosť ako vysporiadať svoje dlhy pri zachovaní vlastníctva aspoň k jednému bytu. Navyše druhý byt ani neužívali, ale určitý čas splácali hypotéku použitú na jeho nadobudnutie.

83. Pokiaľ ide o princíp ultima ratio, ktorý úzko súvisí s testom nevyhnutnosti. Konajúci súd sa stotožňuje s tým, že predaj nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe by mal byť akýmsi posledným prostriedkom na uspokojenie pohľadávky veriteľa, keď zlyhajú ostatné možnosti. V danom prípade mal súd z dokladov predložených žalovanými v 1. rade, ako aj zo samotného vyjadrenia žalobcov preukázané, že žalovaný v 1. rade vyše roka pred prístupím k dobrovoľnej dražbe zasielal žalobcom rôzne výzvy a upomienky, v ktorých ich vyzýval na úhradu aktuálneho dlhu na jednotlivých produktoch, ktoré žalobcovia čerpali, okrem iného aj na úhradu dlhu z hypotéky č. XXXXXXXXXXXX.. Zároveň ich telefonicky viackrát kontaktoval za účelom úhrady dlhu a vyhnutia sa dôsledkom prípadného zosplatnenia úveru. V tomto smere tvrdenia žalobcu v 1. rade, že išlo len o možnosť úhrady celého dlhu rádovo v desaťtisícoch nekorešpondujú ani s predloženými výzvami, ani s obsahom telefonátu, ktorý bol v priebehu konania prehraný, pričom vzhľadom na vyjadrenia žalobcu v 1. rade, ktorý si nespomenul na veľmi veľa skutočností, na ktoré bol dotazovaný, súd jeho vyjadrenie v tomto smere nepovažoval za vierohodné. Až po vyše roku od prvých upomienok, kedy žalobcov opakovane upozorňoval aj na možnosť dražby založených nehnuteľností, pristúpil žalovaný v 1. rade k predčasnému zosplatneniu úveru a následne k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na byt na ul. B.. Vzhľadom na tieto skutočnosti, ako aj na argumentáciu z predchádzajúcich dvoch odsekov súd 1. inštancie dospel k záveru, že aj princíp ultima ratio bol v danom prípade dodržaný.

84. Pri teste primeranosti za okolností daného prípadu (hlavne pokiaľ ide o výšku dlhu) a pasivite žalobcov v súvislosti s riešením vzniknutej situácie súd dospel k záveru, že nebolo možné zachovanie oboch stretávajúcich sa práva vlastníť majetok a práva na obydlie. Záložné právo slúži na uspokojenie veriteľa pre prípad riadneho neplnenia si povinností zo strany dlžníka. Následkom jeho výkonu v danom prípade síce je strata obydlia žalobcov, na druhej strane však dochádza k vyrovnaniu alebo aspoň k značnému zníženiu dlhu dlžníkov. Vzhľadom na skutočnosť, že k obdobnému následku vo vzťahu k strate obydlia by s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou došlo aj pri využití iných právnych prostriedkov, pričom je reálne riziko, že by vzhľadom na náklady spojené s inými prostriedkami tieto boli ešte nepriaznivejšie pre žalobcov, súd 1. inštancie dospel k záveru, že riešenie zvolené žalovaným v 1. rade ob stojí za okolností daného prípadu aj v teste primeranosti. Vo vzťahu k strate obydlia súd ešte poukazuje aj na skutočnosť, že ani z rozhodnutí Európskeho súdu pre ľudské práva nevyplýva garancia na zotrvanie v obydli za každých okolností, napr. v rozsudku Barreto proti Portugalsku (rozsudok z 21.11.1995, č. 18075/91, § 24) Európsky súd pre ľudské práva uviedol, že efektívna ochrana súkromného života nemôže ísť tak ďaleko, aby zaisťovala každéj rodine vlastný domov.

85. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené okolnosti daného prípadu, pri strete dvoch rovnocenných práv zaručovaných ústavou a možnosti žalobcov riešiť vzniknutú situáciu aj spôsobom, ktorý by im umožňoval úhradu dlhov pri zachovaní aspoň časti ich vlastníctva potom podľa názoru konajúceho súdu nedošlo ani k porušeniu dobrých mravov. Ani skutočnosť, že žalobcovia prestali splácať úvery pre chvíľkovú stratu zamestnania (ako vyplýva z vyjadrení žalobcov, najmä žalobcu v 1. rade, aj po návrate na Slovensko podnikal, aj keď jeho príjmy boli nižšie) nie je pri zohľadnení všetkých okolností daného prípadu (najmä vlastníctva 2 bytov a vcelku pasívneho postoja žalobcov k riešeniu situácie) možné vyhodnotiť ako okolnosť, ktorá by mala za následok rozpor postupu veriteľa s dobrými mravmi.

86. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností, súd dospel k záveru, že pri dobrovoľnej dražbe bytu žalobcov s príslušnými podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku, konanej dňa 18.5.2017 nedošlo k porušeniu ustanovení ZoDD namietaných žalobcami, ktorými by žalobcovia boli dotknutí na svojich právach, bola zachovaná proporcionalita, ako aj princíp ultima ratio a predčasná splatnosť nebola vyhlásená neplatne, preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

87. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovaní boli v konaní v celom rozsahu úspešní, teda majú nárok na plnú náhradu trov konania voči žalobcom, a to každý zo žalovaných osobitne. Súd im preto každému osobitne priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.