

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 5C/272/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8215204050
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Lajoš
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8215204050.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom JUDr. Romanom Lajošom, v spore žalobcu: G. X., Z.. X.XX.XXXX, XXX XX A. XXX, právne zastúpený: JUDr. Monika Marjanovič, advokátka, Urbánkova 1562/6, 040 01 Košice, proti žalovaným 1. OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava IČO: 31 318 916, 2. OTP Faktoring Slovensko s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 730 008, 3. Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 881 014, žalovaní 2. a 3. právne zastúpení: JUDr. Peter Grom, advokát, Cukrová 14, 813 39, Bratislava, 4. P. X., Z.. X.XX.XXXX, XXX XX A.R. XXX, právne zastúpený: JUDr. Svätoslav Vaško, advokát, Baštová 5/A, 085 01 Bardejov, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Konanie o žalobe žalobcu voči žalovanému v 1. rade **z a s t a v u j e**.

II. **U r č u j e**, že dražba vykonaná žalovaným v 3. rade ako dražobníkom na základe návrhu žalovaného v 2. rade uskutočnená 7.4.2015 a osvedčená notárskou zápisnicou sp. zn. N 291/2015, Nz 11396/2015, NCRIs 11670/2015 napísanou JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, notárskou kandidátkou poverenou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., notárkou so sídlom Moyzesova 3, Bratislava, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Bardejov, katastrálne územie A., vedené na liste vlastníctva č. X ako rodinný dom súp. č. XXX na parcele C KN č. XXX/X, parcela C KN č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m² a parcela C KN č. XXX/X - záhrada o výmere 1 388 m² **je n e p l a t n á**.

III. Žalovanému v 1. rade voči žalobcovi **nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a**.

IV. Žalobcovi voči spoločne a nerozdielne zaviazaným žalovaným v 2. až 4. rade **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou tunajšiemu súdu dňa 12.6.2015 domáhal voči žalovaným vyslovenia absolútnej neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. A., zapísaných na LV č. X ako rodinný dom súp. č. XXX na parcele C KN č. XXX/X a parcel C KN č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m² a č. XXX/X - záhrada o výmere 1 388 m² (ďalej len „dražené nehnuteľnosti“), ako aj náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako dlžník uzavrel so žalovaným v 1. rade 31.10.2003 zmluvu o spotrebnom úvere pre obyvateľstvo č. XXXXXXXXXX Q. (ďalej len „zmluva o úvere“), ktorou mu bol poskytnutý úver v sume 19 916,35 Eur. Toho istého dňa, t.j. 1.10.2003 bola zároveň uzavretá zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZZ X Ú. Č.. XXXXXXXXXXSU (ďalej len „záložná zmluva“). Dňa 4.11.2003 bola na Notárskom úrade JUDr. Jána Hamaru spísaná notárska zápisnica

č. N 543/2003, Nz 100929/2003 o uznaní záväzku a súhlase povinných osôb s exekúciou. Úver do konečnej splatnosti nebol splatený, preto žalovaný v 1. rade žalobcovi doručil listom z 24.4.2013 dohodu o splátkach. V označenej dohode sa žalobca zaviazal, že dlžnú sumu 40 752,67 Eur splatí v 189-ich mesačných splátkach po 250,- Eur. V tom čase však už bola úverová pohľadávka premlčaná. Tvrdil, že žalovaný v 1. rade žalovanému v 2. rade postúpil pohľadávku bez toho, aby to žalobcovi oznámil. Dňa 7.4.2015 došlo k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, pri ktorom žalovaný v 4. rade vydražil nehnuteľnosti za 44 800,- Eur. Namietal, že výkon záložného práva bol realizovaný bez súdnej kontroly a takým spôsobom, ktorý nezvratne postihol jeho majetok aj napriek tomu, že pohľadávka bola v čase jeho výkonu už premlčaná. Podľa žalobcu, úver mal byť splatený do 26.10.2008, pohľadávka žalovaného v 1. rade sa premlčala 27.10.2011 a preto v konaní vzniesol námietku premlčania. Tvrdil tiež, že dohoda o splátkach z 24.4.2013 je neplatná s poukazom na to, že bola vopred pripravená žalovaným v 1. rade ako štandardný formulár, ktorého obsah žalobca nemal možnosť ovplyvniť. V dohode chýba tiež prehlásenie dlžníka - žalobcu o tom, že v čase podpísania mal vedomosť o premlčaní takto uznávaného dlhu. Ďalej namietal, že žalovaný v 2. rade mal využiť iný eurokonformný výkon záložného práva cestou exekúcie, pretože dražba vykonaná bez súdneho procesu je v rozpore s cieľmi Smernice Rady 93/13 EHS, keďže v dražobnom procese nie je možné sa brániť námietkami o dôvodnosti týmto spôsobom uspokojovanej pohľadávky. Mal za to, že zmluva o úvere obsahuje neprijateľné podmienky a neobsahuje náležitosti podľa zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zakladá povinnosť platiť poplatky v znení neskorších predpisov. Zároveň v priebehu konania namietal, že žalovaní pri realizácii dražby nepostupovali s odbornou starostlivosťou a dražba nebola osvedčená notárkou, ale len notárskou kandidátkou. Namietal aj neprijateľnosť dohody o povinnosti zaplatiť jednorazový poplatok za spracovanie úveru v sume 298,- Eur (t. j. 9 000,- SKK). Mal tak za to, že žalovaný v 1. rade neposkytol úver v takej výške, v akej sa so žalobcom zmluvne dohodli, pričom poukazoval tiež na § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Ďalej namietal nesprávnosť tvrdenia žalovaného v 4. rade, že žalobca uznal pohľadávku aj v notárskej zápisnici sp. zn. N 543/2003, Nz 100929/2003 zo 4.11.2003, keďže v čase tohto uznania dlhu a vyhlásenia povinnej osoby o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice žiaden dlh neexistoval, pričom argumentoval, že uznať možno len dlh, ktorý už vznikol a nie ten, ktorý len do budúcnosti vznikne ako aj právnymi závermi rozsudku Súdneho dvora EÚ vo veci Kušionová c/a Smart Capital, uznesenia Ústavného súdu SR č.k. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.9.2014, uzneseniami Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/106/2014 a sp. zn. 20Co/8/2015 z 19.2.2015, uzneseniami Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/79/2015, sp. zn. 2Co/958/2014 z 18.11.2014 a sp. zn. 3Co/440/2015. Nadväzne na to poukazoval na hrubý nepomer medzi skutočnou výškou dlhu a hodnotou dražených nehnuteľností. Naliehavý právny záujem odôvodňoval tým, že bez určenia absolútnej neplatnosti dražby je jeho právo ohrozené a postavenie neisté. Na pojednávaní konanom 5.10.2017 ďalej opieral svoj nárok o tvrdenie bezúročnosti a bezpoplatkovosti úveru založenej na § 4 ods. 2 písm. g) zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov. Tvrdil, že veriteľ si nesprávne určil výšku nároku, ktorý voči žalobcovi evidoval. Pri dražbe nehnuteľnosti tak bola porušená zásada proporcionality. Poukazoval tiež na skutočnosť, že predmet vydraženia bol znaleckým posudkom z roku 2009 ohodnotený na sumu 78 300,- Eur a preto znalecký posudok vypracovaný ako podklad dražby v roku 2015, podľa ktorého mali mať dražené nehnuteľnosti hodnotu 44 800,- Eur bol nesprávny. Prizvukoval potrebu aplikácie § 5b zákona č. 250/2007 Z. z. ukladajúci orgánu rozhodujúcemu o spotrebiteľskom nároku prihliadať na premlčanie povinnosti zo spotrebiteľskej zmluvy z úradnej povinnosti. Dobrovoľná dražba po ukončení zmluvného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade nespĺňala požiadavku „ultima ratio“, v zmysle ktorej mali byť využité všetky miernejšie nástroje pre vymoženie záväzku žalobcu. Vo svojom stanovisku z 31.12.2017 nenamietal dôvodnosť a splnenie podmienok zosplatnenia spotrebiteľského úveru k žalovaným v 1. rade tvrdenému dátumu 1.7.2005. Tvrdil, že žalovaný v 1. rade porušil ustanovenie § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), pretože vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhoval výkon záložného práva nebolo správne. V priebehu konania ďalej namietal skutočnosť, že dražba bola vykonaná v Bratislave, čo je neprímerane ďaleko, bola tým zdeformovaná súťaž ponúk, nakoľko okrem jeho suseda - vydražiteľa, reálne nikto neprejavil záujem o nehnuteľnosť na dražbe konanej na druhom konci Slovenskej republiky. Vo vzťahu k tejto otázke následne žalobca poukazoval na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 z 5.6.2019 a neplatnosť dobrovoľnej dražby vyvodzoval z § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách.

3. Žalovaným v 1. až 3. rade bola žaloba doručená do vlastných rúk 17.7.2015 a žalovanému v 4. rade 16.7.2015.

4. Žalovaný v 1. rade k žalobe namietal, že k udeleniu príklepu došlo zákonným spôsobom. V podstatnom opakovane vznášal námietku nedostatku vecnej pasívnej legitímácie, nakoľko pohľadávku zo zmluvy o úvere dňa 30.7.2010 postúpil zmluvou o postúpení pohľadávok na žalovaného v 2. rade. V ďalšom konaní argumentoval, že pri posúdení proporcionality dražby sa dáva do pomeru skutočná hodnota predmetu vlastníctva a výťažok dražby. Preto v danom prípade bola proporcionality dodržaná a to aj s poukazom na zákonné obmedzenie, kedy nemožno predmet obydla dražiť ak pohľadávka nedosahuje 2.000,- Eur. Žalobcovi bol poskytnutý úver, ktorý nesplácal pravidelne, preto bol zosplatnený a dražbou mala byť iba uspokojená pohľadávka, ktorá nebola ani 10 rokov po jej konečnej splatnosti vyrovnaná.

5. Žalovaný v 2. rade vo vzťahu k žalobe argumentoval nedostatkom dôvodov pre vyhlásenie neplatnosti napadnutej dražby. Námietku neoznámenej postúpenia pohľadávky zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade považoval za právne irelevantnú s poukazom na priložené oznámenia aj s doručenkami o jeho zasielaní žalobcovi. Ďalej uviedol, že nastúpenie následkov premlčania je podmienené námietkou dlžníka. Záložné právo sa nepremičuje skôr ako zabezpečená pohľadávka. Žalobca vzniesol námietku premlčania po výkone záložného práva, táto však podľa neho nevyvoláva žiadne právne následky. Tiež uviedol, že dobrovoľná dražba bola priamym dôsledkom porušenia zmluvných povinností žalobcu. Jej vykonanie je zákonným a zmluvným právom. Tvrdil, že žalobca vo svojej žalobe nenamieta žiadne porušenie povinností žalovaného v 2. alebo 3. rade pri procese dobrovoľnej dražby.

6. Žalovaný v 3. rade vo svojom podaní doručenom 23.7.2015 navyše uvádzal, že ako dražobník vykonal dražbu na návrh žalovaného v 2. rade. Žalovaný v 2. rade žalovanému v 3. rade písomne vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, a že pohľadávka pre ktorú sa navrhol výkon záložného práva je pravá, pričom potvrdil jej výšku aj splatnosť. Tvrdenia žalobcu označil za účelové s cieľom vyhnúť sa povinnosti splniť svoj záväzok zo zmluvy o úvere, resp. s cieľom vyhnúť sa plneniu povinností spojených s vykonaním dobrovoľnej dražby. V priebehu konania ďalej žalovaní v 2. a 3. rade poukazovali na to, že záložná zmluva zabezpečovala pohľadávku nielen z istiny a príslušenstva úveru, ale aj pohľadávku z bezdôvodného obohatenia, náhrady škody, teda aj z dôvodov, ak by sa dokázalo, že úverová zmluva platná nebola. Mali za to, že medzi sporovými stranami nie je sporné, že pohľadávka predstavovala aspoň 19.900,- Eur, teda sumu, ktorá významne prekračuje zákonnú hranicu 2.000,- Eur, pod ktorou nemožno vykonávať dobrovoľnú dražbu na nehnuteľnosť. Teda bez ohľadu na skutočnosť, či pohľadávka predstavovala presne takú sumu, akú v procese dobrovoľnej dražby uspokojoval žalovaný v 2. rade, alebo sumu nižšiu, presahujúcu však najnižší zákonný limit, nemá to vplyv na platnosť alebo neplatnosť dobrovoľnej dražby. K namietaným rozdielom v ohodnotení draženej nehnuteľnosti medzi znaleckými posudkami z obdobia poskytnutia úveru a z času vykonania dobrovoľnej dražby poukazovali na skutočnosť, že znalec zapísaný v zozname znalcov je povinný vyhotoviť ZP a oceniť nehnuteľnosť v súlade so záväznými právnymi predpismi a metodikami ustanovenými pre oceňovanie nehnuteľnosti, pričom za dodržanie všeobecne záväzných právnych predpisov a za použitie správnej metodiky zodpovedá znalec. Pokiaľ ide o miesto dražby, dražobník je povinný postupovať tak, aby nebol záujem verejnosti organizáciou dražby obmedzený, pričom miesto konania dražby (B.), predstavuje mesto s vysokou koncentráciou kúpyschopného obyvateľstva a podnikateľov, čo zaručuje primeranú možnosť, že o predmet dražby bude záujem. Mal za to, že v tomto konkrétnom prípade nepredstavovalo prekážku, preto aby sa jej zúčastnili záujemcovia, dokonca došlo k úspešnej dražbe a vydraženiu nehnuteľnosti zo strany žalovaného v 4. rade, ktorý má trvalý pobyt v mieste, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza. Nekonanie žalobcu vo vzťahu k žalovanému v 2. rade nie je porušením práva zo strany žalovaného v 2. rade, ale naopak je porušením práva zo strany žalobcu. Písomným uznaním dlhu došlo k začatiu plynutia 10-ročnej premlčacej doby v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom pred uplynutím 10-ročnej premlčacej doby dňa 9.5.2013 žalobca opäť písomne uznal svoj dlh voči žalovanému v 2. rade, preto v tomto čase dlh premlčaný nebol a niet ani povinnosti preukazovať, či žalobca o premlčaní mal, alebo nemal vedomosť. Avšak aj v prípade, že by dlh žalobcu voči žalovanému v 2. rade premlčaný bol, žalobca pred vykonaním a skončením záložného práva nevzniesol u oprávneného orgánu námietku premlčania, keďže podľa § 151j Občianskeho zákonníka je možné výkonom záložného práva uspokojiť aj pohľadávky premlčané. Žalobu žiadal zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania. Poukazoval aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 2185/2009 a § 13a a § 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré umožňujú dlžníkovi resp.

vlastníkovi nehnuteľnosti požadovať oznámenie výšky pohľadávky vymáhanej a v prípade, že s touto pohľadávkou alebo výškou dlžníka nesúhlasí, využiť zákonnú možnosť a domáhať sa zabráneniu dražby.

7. Žalovaný v 4. rade sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu 30.7.2015, v ktorom namietal, že pohľadávka, pre ktorú k dražbe došlo nebola premlčaná, nakoľko bola žalobcom uznaná notárskou zápisnicou zo 4.11.2003 a pokiaľ ešte pred skončením desaťročnej lehoty bola pohľadávka uznaná 24.4.2013, táto v tom čase nemohla byť premlčaná. Mal za to, že námietka premlčania mala byť vznesená pred začatím výkonu záložného práva alebo pred dražbou samotnou a jej následné vznesenie nemôže byť dôsledkom neplatnosti dražby, pretože záložné právo už muselo byť skôr vykonané.

8. Po zrušení prvého rozsudku okresného súdu dopĺňal, že miesto výkonu dražby bolo určené v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a žalovaný voči nemu nevzniesol žiadne námietky. Dražba sa konala v hlavnom meste Slovenskej republiky, verejne dostupnom mieste v strede dňa a každý, kto mal záujem sa zúčastniť dražby, sa jej mohol zúčastniť. Poukázal na to, že aj najvyšší súd v žalobcom prezentovanom rozhodnutí uvádza, že záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby závisí od posúdenia konkrétnych okolností prípadu, vyhodnotením ktorých súd môže dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo sťaženie účasti dražiteľov na dražbe. Poukázal tiež na to, že hodnota nehnuteľnosti bola v čase podpísania zmluvy o zriadení záložného práva stanovená na sumu 1 279 000,- Sk, čo pri vtedajšom kurze 41,388 SKK za 1,- Euro predstavuje sumu 30 902,- Eur a pri konverznom kurze sumu 42 455,- Eur, pričom znaleckým posudkom bola nehnuteľnosť v roku 2015 hodnotená na sumu 44 800,- Eur.

9. V konaní predchádzajúcom vydaniu tohto rozsudku vydal tunajší súd rozsudok č. k. 5C/272/2015-179 z 5.1.2018, ktorým konanie voči žalovanému v 1. rade zastavil, žalobu zamietol, zrušil predbežné opatrenie Okresného súdu Bardejov zo dňa 13. júla 2015, č. k.: 5C/272/2015-53 a žalovaným v 1. až 4. rade voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Vychádzal zo záveru, že tvrdenie o skutočnostiach, ktoré majú tvoriť predmet konania sa má uskutočniť do uplynutia prekluzívnej lehoty 3 mesiacov a na neskôr uplatnené dôvody neplatnosti súd po uplynutí prekluzívnej lehoty nemôže prihliadať. Mal za to, že miesto konania dražby - Bratislava je miestom dostupným v rámci SR, kde žije kúpyschopné obyvateľstvo s najväčším potenciálom kúpy a nesprávne určenie ceny v rámci znaleckého úkonu nemôže byť predmetom preskúmania v konaní o neplatnosť dražby, pretože nebolo preukázané, že by pri ocenení predmetu dražby znalec postupoval v rozpore so zákonom. Ďalej mal za to, že ak veriteľ postupoval podľa platného a účinného zákona a jeho podmienky dodržal, nemôže byť sankcionovaný tým, že nekonal v súlade s cieľmi smernice, ktoré sú súčasťou únijného práva. Po doručení oznámenia o dražbe mal žalobca možnosť požiadať súd o nariadenie predbežného opatrenia, keď sa domnieval, že požiadavka žalovaného v 1. a 2. rade nie je oprávnená. Uzavrel, že aj v prípade uplynutia premlčacej doby je nastúpenie následkov premlčania podmienené námietkou dlžníka, ktorú žalobca (záložca) pred vykonaním záložného práva dražbou nevzniesol a vzniesol ju až v súdom konaní o neplatnosť dražby. Z § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyvodil, že premlčania sa môže záložca dovolať najneskôr v deň konania dražby, a to voči svojmu záložnému veriteľovi, čím vznesená námietka premlčania môže zabrániť v posudzovanej veci vykonaniu práva záložného veriteľa uspokojiť sa zo zálohu predajom na dobrovoľnej dražbe. Mal za to, že po tom čo sa právo vykonalo, námietku premlčania nemožno úspešne uplatniť. Žalobca uplatnil námietku premlčania až po výkone záložného práva, preto takto vznesená námietka premlčania nevyvolala žiadne právne následky.

10. Na odvolanie žalobcu voči všetkým výrokom rozsudku tunajšieho súdu č. k. 5C/272/2015-179 z 5.1.2018 Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 18Co/81/2018-230 z 16.1.2019 napadnutý prvostupňový rozsudok v celom rozsahu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že v rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť aj predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, čo vyplýva z ustanovenia § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zákon o dobrovoľných dražbách umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez predchádzajúceho odobrenia súdom, či iným nezávislým tribunálom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd, ale spravidla podnikatelia. Pri takomto mimosúdnom výkone záložného práva otázku, či pohľadávka existuje a v akej výške posudzujú podnikatelia majúci na takomto výkone vlastný finančný záujem. Aplikácia prax potvrdzuje neveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na strane druhej veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľom na princíp proporcionality. Hoci Súdny dvor Európskej únie vo veci Kušionová c/a Smart Capital (C-34/13) nedeklaroval rozpor Slovenskej právnej úpravy mimosúdneho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby s únijným právom pre posúdenie dôvodnosti žaloby považoval za dôležité dôvody tohto rozhodnutia. Súdny dvor Európskej únie v bodoch

63, 64 a 65 uvedeného rozhodnutia konštatoval, že strata rodinného obydľia môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa, ale aj viesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie. V prejednávanej veci dochádza ku konfliktu dvoch práv, a to práva žalovaného požadovať od žalobcu ako dlžníka splnenie dlhu s právom žalobcu na obydľie. Je preto povinnosťou súdov tento konflikt práv vyriešiť. Pre jeho vyriešenie označil za nevyhnutné posúdiť primeranosť výkonu záložného práva. Výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti. Platí totiž ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Nadväzne poukázal na to, že vo vzťahu k úverovej zmluve neexistuje zatiaľ súdne rozhodnutie, ktoré by podrobilo zmluvné ustanovenia súdnej kontrole prijateľnosti zmluvných podmienok, pričom právny predchodca žalovaného ako veriteľ si sám určil výšku pohľadávky. Pri realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly by mohol vymôcť aj plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok (poplatky za upomienku, poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie účtu, atď.). Dospel k záveru, že miesto výkonu dražby a skutočná výška dlhu rovnako ako aj vznesená premlčacia námietka, nebola správne súdom prvej inštancie vyhodnotená a po posúdení veci v ním uvedených intenciách uložil súdu prvej inštancie opakovane rozhodnúť a súčasne rozhodnúť aj o trovách odvolacieho konania.

11. Dodatkom č. 2 k Rozvrhu práce Okresného súdu Bardejov na rok 2020 došlo s účinnosťou k 8.1.2020 k zmene zákonného sudcu, ktorým bol vo veci vydaný tento rozsudok.

12. Po vrátení veci súdu prvej inštancie a pridelení veci novému zákonnému sudcovi vyššie označeným dodatkom k Rozvrhu práce Okresného súdu Bardejov na rok 2020 súd vykonal pojednávanie 15.6.2020, na ktoré boli predvolané všetky subjekty vystupujúce na niektorej zo strán skonania v dostatočnom časovom predstihu, pričom po zistení splnenia podmienok pre vykonanie pojednávania vec prerokoval a rozhodol týmto rozsudkom.

13. V priebehu celého konania súd na nariadenom pojednávaní v dňoch 5.10.2017, 3.11.2017, 11.12.2017, 23.10.2019 a 15.6.2020 zistil stanoviská strán k vzájomne prednesenej právne argumentácii a vykonal dokazovanie zmluvou o úvere z 31.10.2003, záložnou zmluvou z 31.10.2003, Notárskou zápisnicou sp. zn. N 543/2003, Nz 100929/2003 z 4.11.2003, dohodou o splátkach z 24.4.2013, notárskou zápisnicou zo 7.4.2015 - osvedčením o vykonaní dobrovoľnej dražby sp. zn. N 291/2015, Nz 11396/2015, NCRIs 11670/2015, oznámením o dobrovoľnej dražbe č. 042/2014, oznámeniami o postúpení pohľadávok z 18.3.2011 a z 8.6.2011 s doručenkami o ich doručení žalobcovi, znaleckým posudkom Ing. Marianna Kureja č. 23/2009 zo dňa 26.10.2009, poverením notárky JUDr. Kataríny Balovej PhD. z 9.1.2015 na č.l. 330, podacím hárkom o zasielaní zásielky žalovaným v 3. rade dňa 20.10.2014 žalobcovi s kópiou dôkazu o doručovaní na č.l. 332, vyhlásením navrhovateľa dražby z 18.9.2014, znaleckým posudkom č. 151/2014 Ing. Dušana Posypanka zo 16.10.2014, vyjadrením žalovaného v 1. rade s pripojeným okamžitým priebežným výpisom z úverového účtu, prílohou č. 1 k zmluve o postúpení pohľadávky č. 1/2010 z 30.7.2010 a ostatnými listinami, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, pričom vo veci bol zistený tento skutkový stav:

14. Žalobca a žalovaný v 1. rade uzavreli dňa 31.10.2003 zmluvu o úvere, na základe ktorej žalovaný 4.11.2003 čerpal spotrebný úver v sume 19 916,35 Eur (600 000,- Sk) pri dohodnutej pohyblivej úrokovej sadzbe, ktorá ku dňu podpísania zmluvy bola v zmluve uvedená vo výške 15,30%. Za poskytnutie úveru bol žalobca zaviazaný žalovanému v 1. rade zaplatiť jednorazový poplatok za jeho spracovanie v sume 298,75 Eur (9 000,- Sk) a to pred čerpaním úveru. Ak by tento poplatok nebol žalobcom uhradený, žalovaný v 1. rade bol oprávnený zmluvu zrušiť a žalobcovi neumožniť úver čerpať. V tejto zmluve bolo dohodnuté, že žalovaný v 1. rade je oprávnený inkasovať z bežného účtu žalobcu poplatok za upomienky a výzvy podľa platného cenníka, poplatok za zmenu zmluvných podmienok na žiadosť žalobcu ako aj poplatok za mimoriadnu splátku úveru. Úver mal žalobca splácať počnúc dňom 26.11.2003 v splátkach vo výške 476,96 Eur (14 369,- Sk) mesačne a poslednou splátkou splatnou 26.10.2008 vo výške 475,82 Eur (14 334,73 Sk). Ročná percentuálna miera nákladov bola uvedená vo výške 7,79%. Celkové náklady spojené s poskytnutím úveru boli v zmluve uvedené v sume 28 976,30 Eur (872 940,- Sk).

15. Žalobca poskytnutý úver nesplácal riadne a včas. Žalovaný v 1. rade tak vyhlásil úver za predčasne splatný a oznámil výkon záložného práva listom z 1.7.2005, čo bolo medzi stranami nesporné (viď vyjadrenie žalobcu na č.l. 171 a vyjadrenie žalovaného v 1. rade na č.l. 356).

16. Zo súbežne uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti z 31.10.2003 bolo zistené, že zriadeným záložným právom zabezpečenou pohľadávkou bola pohľadávka žalovaného v 1. rade zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXSU z 31.10.2003 tvorenej istinou v sume 19 916,35 Eur (600 000,- Sk) a jej príslušenstva vyplývajúceho z tejto zmluvy. Predmetom záložného práva boli dražené nehnuteľnosti.

17. Z oznámenia o postúpení pohľadávok z 18.3.2011 súd zistil, že žalovaný v 1. rade oznámil označeného dňa žalobcovi, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávok svoju pohľadávku postúpil na spoločnosť OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt., 1066 Budapest, Mozsár u. 8, čo súd vzal za preukázané v spojení s prílohou tejto zmluvy dodatočne doloženou žalovaným v 1. rade (č.l. 358). Toto oznámenie podľa priloženej doručky prevzal žalobca dňa 28.3.2011.

18. Z oznámenia o postúpení pohľadávok z 8.6.2011 súd zistil, že žalobcovi bolo označeného dňa oznámené, že na základe nadväzujúcej zmluvy o postúpení pohľadávok spoločnosť OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt., 1066 Budapest, Mozsár u. 8 pohľadávku zo zmluvy o úvere vyčíslenú v sume 42 142,332 Eur postúpila na žalovaného v 2. rade. Toto oznámenie podľa priloženej doručky prevzal žalobca dňa 17.6.2011.

19. Z notárskej zápisnice zo 7.4.2015, číslo N 291/2015, NZ 11396/2015, NCRIs 11670/2015 spisanej v priestoroch žalovaného v 2. rade - Špitálska 61, Bratislava notárskou kandidátkou JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, poverenou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., notárkou so sídlom Moyzesova 3, Bratislava, bolo zistené, že označeného dňa sa na uvedenom mieste konala dražba nehnuteľností v katastrálnom území A., nachádzajúcich sa v okrese B., katastrálne územie A., vedených na liste vlastníctva č. X ako rodinný dom súp. č. XXX na parcele C KN č. XXX/X, parcela C KN č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m² a parcela C KN č. XXX/X - záhrada o výmere 1 388 m², ktorých vlastníkom bol žalobca. Zo zápisnice vyplýva, že oznámenie dražobníka o dobrovoľnej dražbe číslo XXX/XXXX bolo žalovaným v 3. rade vystavené dňa 4.3.2015. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola určená v sume 44 800,- Eur. Podľa obsahu zápisnice, v rámci priebehu dražby licitátor oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby 44 800,- Eur ktorá bola výškou najnižšieho podania. Toto podanie urobil účastník dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 1. Následne licitátor vyhlásil, že ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dobrovoľnej dražby podanie vyššie, ako podanie urobené naposledy, udelí mu príklep. Nakoľko nebolo ani cez dvojitú výzvu licitátora urobené vyššie podanie licitátor oznámil ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykonal účastníkovi dobrovoľnej dražby príklep, ktorý urobil najvyššie podanie. Vydražiteľom sa tak stal žalovaný v 4. rade.

20. Z poverenia z 9.1.2015 bolo zistené, že JUDr. Katarína Valová, PhD., notárka so sídlom Moyzesova 3, Bratislava označeného dňa poverila notársku kandidátku JUDr. Zuzanu Vrtíkovú vykonávaním jednotlivých úkonov, ktoré sú predmetom notárskej činnosti podľa § 3 ods. 1 a 2 a § 5 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, medzi nimi aj osvedčovaním právne významných skutočností.

21. Stranami konania nebolo spochybnené, že by oznámenie o dobrovoľnej dražbe sp. zn. XXX/XXXX neobsahovalo náležitosti vyžadované § 17 v tom čase platného znenia zákona o dobrovoľných dražbách a ani súd takéto nedostatky v predmetnom oznámení nezistil. Rovnako nebolo tvrdené nedoručenie tohto oznámenia žalobcovi a žalobca ani nespochybnil dôkaz o doručovaní znaleckého posudku č. 151/2014 zo 16.10.2014 zásielkou odoslanou mu 20.10.2014, ktorá bola žalovanému v 3. rade vrátená ako žalobcom nevyzdvihnutá v odbernej lehote dňa 11.11.2014.

22. Zo znaleckého posudku č. 151/2014 zo 16.10.2014 vypracovaného znalcom Ing. Dušanom Posypankom, na objednávku žalovaného v 3. rade (čl. 335 a nasl. spisu) bolo zistené, že ním znalec stanovil všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností v katastrálnom území A. zaokrúhlene na sumu 44 800,- Eur. Z jeho obsahu bolo zistené, že pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností znalec vychádzal z údajov o začiatku užívania stavby v roku 1965 ustáleného na základe potvrdenia rodinného domu vydaného Obecným úradom Kľušov 13.11.1996, pričom jedným z podkladov tohto znaleckého posudku nebol žiaden skorší znalecký posudok.

23. Zo znaleckého posudku č. 23/2009 z 26.10.2009 vypracovaného znalcom Ing. Mariánom Kurejom, (č. l. 297 a nasl. spisu) bolo zistené, že ním znalec stanovil všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností zaokrúhlene na sumu 78 300,- Eur. Aj z jeho obsahu bolo zistené, že znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností vychádzal z údajov o začiatku užívania stavby v roku 1965 ustáleného na základe potvrdenia rodinného domu vydaného Obecným úradom Kľušov 13.11.1996, a jedným z podkladov tohto znaleckého posudku bol znalecký posudok č. 21/2008 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Boldižárom.

24. Z notárskej zápisnice zo 4.11.2003, číslo N 543/2003, NZ 100929/2003 spísanej JUDr. Jánom Hamarom, notárom so sídlom Dlhý rad 16, Bardejov, bolo v podstatnom zistené, že v nej žalobca vyhlásil nasledovné: „v prípade, ak dôjde k plneniu zo strany OTP Banky Slovensko, podľa ZMLUVY, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto notárskej zápisnice ... svoj záväzok - dlh vo výške 600.000,- Sk s príslušenstvom voči OTP Banke Slovensko a.s., v plnom rozsahu čo do predmetu a čo do výšky uznávam a zaviazal som sa uvedený záväzok s príslušenstvom splatiť v splátkach a lehotách presne uvedených v čl. IV. ZMLUVY, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto notárskej zápisnice...“. Súčasne v nej žalobca súhlasil, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným titulom pre výkon rozhodnutia.

25. Z dohody o splátkach č. XXXXXXXX z 24.4.2013 bolo zistené, že žalovaný v 2. rade a žalobca označeného dňa uzavreli dohodu, v ktorej bolo deklarované uzavretie zmluvy o úvere, ďalej prehlásené, že uznávaná pohľadávka je tvorená istinou 17 096,78 Eur, úrokmi 17 018,52 Eur a poplatkami 1 036,50 Eur a ďalej v bode 2.2 uvedené, že dlžník svoj dlh uvedený v predchádzajúcom bode uznáva, čo do právneho dôvodu aj výšky a zároveň berie na vedomie skutočnosť, že uvedený dlh sa môže ďalej navyšovať v súlade s ustanoveniami úverovej zmluvy a prípadnými nákladmi spojenými s vymáhaním pohľadávky. V bode 3.1 sa žalobca a žalovaný v 2. rade dohodli, že žalobca je povinný žalovanému v 2. rade od 25.5.2013 do 25.1.2029 mesačne sumu 250,- Eur v 189-ich splátkach a 25.2.2029 zaplatiť poslednú splátku v sume 177,26 Eur.

26. Zo vyjadrenia žalovaného v 1. rade z 25.5.2020 vyplýva, že 4.11.2003 došlo žalobcom k úhrade poplatku v sume 298,75 Eur, ďalej že v období od 26.11.2003 do 31.5.2005 žalobca zaplatil na splatenie čerpaného úveru sumu 2 819,57 Eur na istine, sumu 2 916,02 Eur na úroku, sumu 57,03 Eur na úroku z omeškania a sumu 41,52 Eur na ostatných poplatkoch. Vo vyjadrení predložený prehľad korešponduje aj s výpisom z úverového účtu č. XXXXXXXX/XXXX pripojeného k tomuto vyjadreniu.

27. Podľa § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000,- Eur.

28. Podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, 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).

29. Podľa § 11 ods. 1 a 4 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

30. Podľa § 12 ods. 1 až 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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 závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. 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. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. 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 vlastníčkovi 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.

31. Podľa § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

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

33. Podľa § 21 ods. 2, 4 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. 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. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

34. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

35. Podľa § 100 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

36. Podľa § 101 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

37. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby 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.

38. Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby 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.

39. Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

40. Podľa § 151j ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby, 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. Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

41. Podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

42. Podľa § 558 Občianskeho zákonníka, ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má také uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

43. 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]. V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Aj keď neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, zákon pre ich uplatnenie na súde žiadnu lehotu neustanovuje. Ak bolo v stanovenej (3-mesačnej) lehote začaté konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, môže žalobca dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú, označiť (tvrdiť) nielen v žalobe, prípadne pred uplynutím 3-mesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ale aj kedykoľvek počas konania a súd môže vysloviť (určiť) neplatnosť dobrovoľnej dražby nielen z dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené, ale i ktoré vyšli v konaní inak najavo, aj keď ich žiadna zo strán sporu neoznačila. V konaní o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách tak súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby na základe i takej skutkovej okolnosti, ktorú síce žalobca v žalobe uviedol, hoci výslovne nenamietal jej rozpor so zákonom, ani ju výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby; takýto postup nenarúša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti strán sporu, súd tu nepomáha jednej zo strán sporu v uplatňovaní jej práv (nedopĺňa jej žalobný „prednes“ a nevyhľadáva za ňu „rozhodujúce skutočnosti“, ani nemení ňou uplatnené právo), ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na zistený skutkový stav. Lehota uvedená v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách teda slúži k uplatneniu práva na vyslovenie (určenie) neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Ustanovenie § 21 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom do 30. septembra 2013, upravujúce právo domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby totiž žiadnu koncentračnú zásadu ohľadne uplatňovania dôvodov neplatnosti dražby neobsahovalo. Preto ak došlo v stanovenej lehote k začatiu konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, žalobca môže aj po uplynutí 3-mesačnej prekluzívnej lehoty namietat' i ďalšie dôvody jej neplatnosti (k týmto záverom pozri hlavne rozsudok

Najvyššieho súdu ČR z 11. apríla 2006, sp. zn. 21 Cdo 1679/2005, a tiež uznesenie Najvyššieho súdu SR z 5. júna 2019, sp. zn. 8 Cdo 58/2018).

44. Predpokladom aktívnej legitímácie podľa citovaného ustanovenia § 21 zákona o dobrovoľných dražbách je také ukrátenie žalobcu na jeho právach, ktoré je priamym dôsledkom porušenia označeného zákona. Tento zákon však neustanovuje, o aké práva môže ísť, v dôsledku čoho postačí, ak bude v konaní preukázané, že v dôsledku vykonania dobrovoľnej dražby, pri ktorej bol porušený zákon, prišiel o svoje právo, jeho obsah sa zmenil na jeho úkor alebo nenadobudol právo, aké nadobudnúť mohol. Pokiaľ žalobu podáva bývalý vlastník predmetu dražby, postačí preukázať, že nebyť porušenia zákona pri dobrovoľnej dražbe, nestratil by svoje vlastnícke právo k predmetu dražby, prípadne by zaň získal právo na majetkovú hodnotu vo väčšom rozsahu. Zmyslom dobrovoľnej dražby (vo všeobecnosti, teda nielen v rámci výkonu záložného práva) je totiž speňažiť predmet dražby verejným a transparentným konaním [§ 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách] čo najvýhodnejšie, teda zabezpečiť pre vlastníka predmetu dražby čo najvyššiu cenu zaň (najvyššie podanie). Osobitne potom z § 151m ods. 8 v spojení s § 151a Občianskeho zákonníka možno vyvodiť, že účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby je speňažiť záloh a z výťažku uspokojiť pohľadávku záložného veriteľa, teda splniť (časť) dlhu dlžníka. Pokiaľ po tomto uspokojení zostane časť výťažku (hyperocha), má na ňu nárok záložca - vlastník predmetu dražby. Vlastník predmetu dražby je dotknutý na svojich právach už tým, že v dobrovoľnej dražbe nebol dosiahnutý taký výťažok aký byť dosiahnutý mohol, a teda v dôsledku toho za predmet dražby nezískal takú peňažnú protihodnotu akú mohol, resp. že v dôsledku toho záložný veriteľ neuspokojil svoju pohľadávku v dostatočnom rozsahu, v akom by ju mohol uspokojiť, ak by sa dosiahol výťažok vyšší, prípadne dokonca nevzniklo vlastníkovi žiadne alebo len menšie právo na vydanie zvyšku výťažku.

45. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 100/2012 (R 138/2014) vyslovil názor, podľa ktorého „Ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby bývajúce (pracujúce) v jej okolí. V danom prípade obec, v ktorej sa nachádzajú dražené nehnuteľnosti, je od obce, v ktorej sa konala sporná dražba, najkratšou dopravnou trasou vzdialená 329 km (z hľadiska hľadiska predstavuje takmer štyri hodiny). Takéto určenie miesta dražby - z hľadiska požiadavky, aby miesto dražby bolo určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe - nemožno považovať za zodpovedajúce ustanoveniu § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., preto je potrebné dať za pravdu odvolaciemu súdu aj v tom, že došlo k porušeniu uvedeného ustanovenia“. V uznesení sp. zn. 8 Cdo 58/2018 z 5.6.2019 Najvyšší súd SR zaujal názor, že rozhodnutie sp. zn. 4 Cdo 100/2012 nemožno „paušálne“ vzťahovať na všetky prípady dobrovoľnej dražby, u ktorých miesto konania dražby bolo vzdialenejšie od miesta draženej nehnuteľnosti, ale iba na také, kedy takto určené miesto konania dražby skutočne mohlo ovplyvniť účasť dražiteľov (z blízkeho okolia) na nej, resp. ak by ich účasť bola z tohto dôvodu sťažená. V citovanom rozhodnutí totiž Najvyšší súd SR zdôraznil, že iba „spravidla“ je v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca. Neprimerane veľká vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti tu musí byť dôvodom (dôsledkom) obmedzenia možnosti účasti záujemcov o predmet dražby. Túto súvislosť možno potom vyvodiť iba z okolností toho - ktorého konkrétneho prípadu. Samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti je dôvodom jej neplatnosti vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe, t. j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti. Za neprimerané, možno „bez ďalšieho“ považovať iba také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie, miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza (nie vzdialenosť do 100 km).

46. V okolnostiach prejednávanej veci, aplikujúc platné objektívne právo na zistený skutkový stav konajúci súd dospel k záveru, že v dražobnom procese došlo k porušeniu § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý ukladá dražobníkovi určiť miesto konania dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, čím súčasne došlo aj k ukráteniu žalobcu na jeho právach v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Tento záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby vychádza z posúdenia konkrétnych okolností prípadu, v ktorom bolo zistené, že

vzdialenosť medzi draženou nehnuteľnosťou (A. XXX) a miestom konania dražby (Š. XX, B.) za použitia cestnej infraštruktúry je najmenej 439 km. Táto okolnosť sama osebe je dostatočná a vedie konajúci súd k názoru, že v danom prípade bola skutočne obmedzená súťaž medzi potenciálnymi uchádzačmi o dražené nehnuteľnosti zameraná na dosiahnutie najvyššieho podania a tým aj najvyššieho výťažku z konanej dražby, čo je oprávneným záujmom žalobcu. Obec Kľušov sa nachádza v blízkosti okresného mesta Bardejov, na hlavnom cestnom ťahu Bardejov - Prešov, teda je obcou, pri ktorej možno predpokladať vyšší záujem o nadobudnutie nehnuteľností než v okrajových obciach okresu. Preto práve medzi stranami nesporná skutočnosť, že dražby sa zúčastnil len jeden záujemca o dražené nehnuteľnosti a teda reálne medzi viacerými záujemcami neprebehla súťaž o dosiahnutie najvyššieho výťažku s prihliadnutím na zistenie uvádzanej vzdialenosti medzi miestom, kde sa dražené nehnuteľnosti nachádzajú a miestom, kde dražba prebehla, uvedené odôvodňuje záver o tom, že v dražobnom procese došlo k porušeniu § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého má byť miesto konania dražby určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe žiadnemu potenciálnemu záujemcovi o ňu.

47. Námietky žalovaných prezentovaných k tejto otázke tento záver súdu vyslovený v zhode s právnym záverom odvolacieho súdu relevantne nespochybňujú. Poukaz žalovaného v 2. rade o nižších nákladoch dražobného procesu vykonaného v sídle žalovaného v 2. rade (t.j. v Bratislave) je nedostatočný, lebo miestom konania neobmedzená dražobná súťaž mohla vygenerovať ďaleko vyššiu cenu vydraženia (súd pri tomto závere vychádza hlavne z obsahu žalobcom doloženého znaleckého posudku č. 23/2009 z 26.10.2009, podľa ktorého dražené nehnuteľnosti mali značne vyššiu všeobecnú hodnotu, než bola ich vyvolávací cena v dražbe), teda prípadné vyššie náklady spojené s iným miestom vydraženia nemôžu zohrávať pri určení miesta konania dražby v takomto prípade podstatnú úlohu. Rovnako súd považuje za nedostatočnú aj argumentáciu žalovaného v 3. rade o tom, že Bratislava je najviac dostupným miestom v rámci SR - jej excentrická poloha na západe a tým potreba prekonania značne veľkej vzdialenosti prípadnými záujemcami totiž znižuje význam skutočnosti, že sa tam nachádza obyvateľstvo s najväčším potenciálom kúpy. Dražby sa pritom nezúčastnila žiadna osoba z bydliskom v Bratislave, s ktorou by žalovaný v 4. rade o vydražené nehnuteľnosti v dražbe reálne súťažil.

48. Dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná a o výške pohľadávky rozhodne súkromná osoba a dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Pri dobrovoľnej dražbe ide o vykonanie veľmi silného záložného práva, ktoré umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez akéhokoľvek predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým tribunálom. Pritom ide okrem iného vždy aj o otázku, či pohľadávka je a v akej je výške. K tvrdeniam, že slovenská právna úprava dobrovoľných dražieb je v súlade s európskym spotrebiteľským právom konajúci súd ďalej poukazuje na právne názory ustálené v rámci doterajšej súdnej praxe - napríklad v uznesení Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/106/2014, rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/131/2011, uznesení Krajského súdu v Prešove sp. zn. 3Co/87/2017-243 z 3.5.2018, uzneseniach Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013 a sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.9.2014. Podľa nich sa dobrovoľnou dražbou obchádza dôležitý unijný prvok, a to ex offa súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok a obchádza sa ňou aj pri dražbe najpodstatnejšia právna otázka, a to či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal týmto spôsobom. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali pritom dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C-482/12 sa žiada pripomenúť obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, konkrétne so Smernicou Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ktorá sa má vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.

49. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy Slovenskej republiky a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely

výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka) s dosahom na čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov (porov. napr. rozsudok vo veci Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99). V tejto súvislosti sa žiada poukázať aj na nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. PL. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd ČR pritom skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu. Aj Ústavný súd SR v jednom zo svojich rozhodnutí (uznesenie sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013) pripomenul, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená. V uznesení sp. zn. PL ÚS 23/2014 z 24. septembra 2014 Ústavný súd SR zaujal stanovisko, že záujem záložného veriteľa na speňaženie majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom, a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka však nemôže byť nadradený nad záujem dlžníka vo väčšej miere ako je to v prípade právnej úpravy exekúcie. Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu záujmov musí všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery pre danú vec relevantné.

50. Aj v prejednávanej veci s prihliadnutím na vyššie uvedené a doterajší vývoj judikatúry vychádzajúc zo záväzného právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v jeho zrušujúcom rozhodnutí zastáva konajúci súd názor, že samostatným dôvodom neplatnosti dražby je aj jej neprimeranosť, ktorá sa posudzuje s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Neskoršie (t.j. po dátume konanej dražby) prijaté znenie § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, stanovujúce limit hodnoty pohľadávky bez príslušenstva v sume do 2000,- Eur, pre uspokojenie ktorej nie je možné nehnuteľnú vec postihnúť dražbou nie je vo svojej podstate reguláciou primeranosti dražby, ale len reguláciou jej zákonitosti. Označené ustanovenie Občianskeho zákonníka je generálnou klauzulou primeraného výkonu akéhokoľvek práva vrátane práva záložného. Neprimeraný výkon záložného práva je však aktuálny vždy, keď hodnota zálohu prevyšuje viac ako dvojnásobok hodnotu pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove zo 17.12.2012 sp. zn. 17Co108/2012), respektíve keď hodnota zabezpečenia prevyšuje 140% pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/62/2009). V rozsudku z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13 Kušionová proti Smart Capital, v ktorom bola odobrená právna úprava mimosúdnej exekúcie založenej veci Súdny dvor EÚ okrem iného judikoval, že je na súde, aby v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, respektíve o neplatnosť dražby zohľadnil okrem iných skutočností aj obydlie záložcu, existenciu chránených osôb, a či je (prípadne bolo) nevyhnutné obydlie záložcu vydražiť. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd, t.j. aj súd, ktorého rozsudok je predmetom tohto odvolacieho prieskumu zohľadniť pri vykonávaní Smernice 93/13. Akákoľvek osoba nielen žalobca, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie by mala mať možnosť dať si preskúmať proporcionalitu a dôvodnosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru, pričom v tejto súvislosti z rozsudku ESLP z 5. júna 2009 vo veci Čosič proti Chorvátsku, sťažnosť č. 28261/06 bolo konštatované, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.

51. Dokazovaním súd v predloženej veci nepochybne zistil, že vydražením bola dosiahnutá finančná hodnota 44 800,- Eur. Všeobecná hodnota dražených nehnuteľností však bola podľa znaleckého posudku vyhotoveného v septembri 2009 ustálená v sume 78 300,- Eur, čo vzhľadom na zistený rozdiel v porovnaní so znaleckým posudkom vypracovaným o 5 rokov neskôr pre účel dražby predstavuje neprehliadnuteľný (enormný) rozdiel až 33 500,- Eur. Aj keď dokazovaním neboli zistené také okolnosti porušenia povinnosti dražobníka vyplývajúce z § 12 ods. 1 prvá veta zákona

o dobrovoľných dražbách, ktoré by z tohto dôvodu odôvodňovali neplatnosť dražby, javí sa, že cena dosiahnutá vydražením nemôže zohľadňovať reálnu, respektíve trhovú hodnotu predmetných nehnuteľností. Prípadné uskutočnenie predaja nehnuteľností žalobcu v rámci dobrovoľnej dražby za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľností by bolo poškodením majetkového práva žalobcu a keďže dražba bola realizovaná vo vzťahu k nehnuteľnosti, v ktorej sa nesporne nachádza obydlie žalobcu a jeho rodiny, ide tu aj o zásah do práva žalobcu na ochranu pred zasahovaním do súkromného a rodinného života garantovaného v čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd a rovnako tak aj v čl. 7 Charty základných práv Európskej únie. V tejto súvislosti bol nepochybne predmet zálohu domovom, tak ako je definovaný aj v uznesení Najvyššieho súdu SR vo veci sp. zn. 6Cdo 279/2012, keď rodinný dom žalobcu a jeho manželky je miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život, pričom strata rodinného obydlija by mohla vážne ohroziť nie len práva žalobcu ako spotrebiteľa, ale uviesť prípadne rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitnej citlivej situácie tým, že záložca by sa po strate obydlija stal spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi bezdomovcami.

52. V súvislosti s posúdením primeranosti realizovanej dražby konajúci súd k odvolacím súdom nastolenej potrebe posúdenia skutočnej výšky pohľadávky, pre ktorú bol realizovaná dražba, zastáva názor, že táto nemohla vo vyhlásení navrhovateľa dražby dosahovať uvádzanú sumu 40 593,59 Eur, pozostávajúcu z istiny v sume 17 096,78 Eur, úrokov v sume 17 018,52 Eur, úrokov z omeškania v sume 6 341,78 Eur a poplatkov v sume 136,50 Eur. Ku dňu zosplatnenia spotrebiteľského úveru (1.7.2005) boli nepochybne splatné splátky v celkovej sume 9 539,13 Eur. Z toho podľa prepočtu súdu v prípade dodržania splátkového kalendára malo 4 440,16 Eur pripadnúť na úhradu úrokov a 5 123,78 Eur na úhradu istiny čerpaného úveru. V skutočnosti podľa prehľadu poskytnutého žalovaným v 1. rade žalobca k tomuto dňu zaplatil na istine sumu 2 819,57 Eur a na úroku 2 916,02 Eur. Teda na istine k 1.7.2005 v prípade platného zosplatnenia úveru dlhoval žalobca sumu 17 096,78 Eur a na úroku len sumu 1 524,14 Eur (4 440,16 Eur mínus 2 916,02 Eur). Keďže ide o spotrebiteľský úver, právny režim ktorého sa spravuje predovšetkým normami Občianskeho zákonníka (per analogiam pozri napr. poznámku pod čiarou č. 9 k § 5 zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov), je vylúčené aby po zosplatnení úveru mohol vzniknúť žalovanému v 1. rade a neskôr aj žalovanému v 2. rade akýkoľvek ďalší zmluvný úrok, iba ak úrok z omeškania. K tomuto právnomu názoru pozri napríklad závery vyplývajúce z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Obo/143/1998, Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 29.10.2014 sp. zn. 5Co/223/2014, Krajského súdu v Prešove sp. zn. 3Co/85/2013 zo dňa 25.10.2013, Krajského súdu v Prešove sp. zn. 4Co/83/2013 zo dňa 7.5.2014, sp. zn. 20Co/45/2018 z 21.8.2018, sp. zn. 18Co/37/2019 z 18.9.2019 a mnohé ďalšie. Pokiaľ by aj súd pripustil existenciu tak vysokých úrokov z omeškania, ako boli vyčíslené vo vyhlásení navrhovateľa dražby (6 341,78 Eur), potom dlžná pohľadávka na istine, úrokoch, úrokoch z omeškania a prijateľných poplatkoch (za vedenie účtu v sume 1,- Euro za jeden mesiac, spolu 20,- Eur za 20 mesiacov) predstavuje maximálne sumu 24 984,22 Eur (17 096,78 istina + 1 524,14 nezaplatený zmluvný úrok splatný k 1.7.2005 + 6 341,78 úrok z omeškania - 21,52 Eur neoprávnené poplatky), teda hodnota zálohu podľa znaleckého posudku č. 151/2014 zo 16.10.2014 prevyšovala hodnotu pohľadávky cca o 80% a pri hodnote zálohu podľa znaleckého posudku č. 23/2009 z 26.10.2009 až o cca 210%. To je zásadne neprípustné. Podľa názoru súdu tak sú dané predpoklady pre spoľahlivý záver o nedodržaní princípu proporcionality napadnutej dražby v konflikte medzi vyššie označenými právami (predovšetkým majetkovými právami strán tohto konania ako aj právami žalobcu na ochranu jeho obydlija). Totiž za stavu, aký je aj v prejednávanej veci, že dražbou bolo obydlie záložcu (žalobcu) a výsledkom dobrovoľnej dražby strata jediného obydlija záložcu a jeho rodiny, ako aj existencie pohľadávky, ktorú bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevynímajúc súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať akési „ultima ratio“.

53. Napriek dôvodnosti žaloby súd konštatuje právnu irelevantnosť skorších námietok žalobcu, konkrétne o možnosti uplatnenia sankcie bezúčrnosti a bezpoplatkovosti spotrebiteľského úveru vo vzťahu k pohľadávke, pre ktorú bola realizovaná dražba, keďže v čase uzavretia zmluvy, t.j. 31.10.2003 platný zákon č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov túto sankciu určoval len v prípade neuvedenia RPMN v zmluve o úvere, čo v danom prípade naplnené nebolo, pretože tento údaj bol v zmluve o úvere uvedený správne, t.j. podľa vzorca pre výpočet v tom čase platnom. Rovnako nenáležitá bola námietka o nezákonnosti osvedčenia dražby notárskou

kandidátkou JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, nakoľko v konaní bolo poverenie konať za notárku JUDr. Katarínu Valovú, PhD., pri vyhotovení zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby preukázané, čo platné znenie Notárskeho poriadku umožňovalo. Naopak, dôvodnou je námietka, že notárska zápisnica N 543/2003, Nz 100929/2003 zo 4.11.2003 bola spísaná v čase, keď žalobcovi ešte nebolo poskytnuté plnenie zo strany žalovaného v 1. rade (k spísaniu zápisnice došlo podľa jej textu zjavne pred vyplatením úveru), preto takéto uznanie dlhu (požadávky z úveru s príslušenstvom) napriek tomu, že bolo urobené vo forme notárskej zápisnice nemôže mať účinky na predĺženie premlčacej doby dlhu. Uznanie dlhu totiž zakladá vyvrátenú domnienku, podľa ktorej sa má za to, že záväzok v dobe uznania trval. Túto domnienku je teda možné vyvrátiť, pričom dôkazné bremeno je na osobe, ktorá takéto písomné uznanie dlhu vystavila. V danom prípade však už so samotného textu notárskej zápisnice vyplýva, že išlo o uznanie budúcej požiadávky, ktorá v čase svojho uznania neexistovala, preto takéto uznanie dlhu je v rozpore s ratio legis § 558 Občianskeho zákonníka a nemôže byť pre nesplnenie kogentných podmienok vyplývajúcich z označeného ustanovenia platné. Teda v čase podpísania dohody o splátkach z 24.4.2013, pri ktorej mal žalobca súčasne uznať dlh v sume 40 752,67 Eur pozostávajúci z nedoplatku na istine v sume 17 096,78 Eur, úrokoch v sume 17 018,52 Eur, úrokoch z omeškania v sume 5 600,87 Eur a poplatkoch v sume 1 036,50 Eur bola uznávaná požiadávka nepochybné premlčaná a toto ďalšie uznanie neobsahovalo vyhlásenie žalobcu, že o jej premlčaní má v čase tohto uznania žalobca skutočnú vedomosť.

54. Preto má konajúci súd za to, že dražba bola realizovaná za účelom uspokojenia požiadávky postúpenej žalovanému v 2. rade, ktorá bola premlčaná uplynutím premlčacej lehoty 3 rokov, ktorá začala plynúť 2.7.2005 a skončila 1.7.2008. Vychádzajúc zo záväzného právneho názoru odvolacieho súdu v odôvodnení jeho uznesenia č.k. 18Co/81/2018-230 zo 16.1.2019 súd uvádza, že na námietku premlčania vznesenú počas súdneho konania o neplatnosť dražby je súd povinný prihliadať. Výkon záložného práva síce môže byť realizovaný aj vo vzťahu k premlčanej požiadávke (§ 151j Občianskeho zákonníka), ale súčasne nemožno opomenúť, že premlčaniu podlieha ako samotná požiadávka tak aj záložné právo (§ 100 ods. 2 tretia veta). Teda námietku premlčania možno uplatniť ako vo vzťahu k požiadávke tak aj pokiaľ ide o výkon záložného práva a to aj v následnom súdnom konaní o neplatnosť dražby voči navrhovateľovi dražby. Námietka premlčania bola preto v intenciách uznesenia Krajského súdu v Prešove č.k. 18Co/81/2018-230 zo 16.1.2019 vyhodnotená ako dôvodná.

55. Na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov bolo preto vo veci rozhodnuté tak, ako to vyplýva z výroku II. tohto rozsudku.

56. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), žalobca môže vziať žalobu späť.

57. Podľa § 145 ods. 1 C.s.p. ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

58. Podľa § 146 ods. 1 prvá veta C.s.p. súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí.

59. Žalobca na pojednávaní konanom 11.12.2017 zobrať žalobu voči žalovanému v 1. rade späť vzhľadom na zistenie, že žalovaný v 1. rade nebol v čase konania dražby veriteľom požiadávky, ktorá mala byť výkonom záložného práva uspokojená a nebol ani navrhovateľom dražby. Toto späťvzatie žaloby svojím podpisom na zápisnici potvrdili žalobca a jeho právna zástupkyňa aj na pojednávaní konanom 15.6.2020. Žiaden zo žalovaných voči tomuto späťvzatiu nenamietal. Preto súd postupom vyplývajúcim z § 145 ods. 1 a 146 ods. 1 C.s.p. konanie o žalobe voči žalovanému v 1. rade zastavil (výrok I. tohto rozsudku) a vzhľadom na prednes žalovaného v 1. rade, ktorý si trovy konania voči žalobcovi nenárokoval rozhodol, že žalovanému v 1. rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

60. Súd spolu s vydaným rozsudkom nezrušil neodkladné opatrenie nariadené Okresným súdom v Bardejove uznesením č. k. 5C/272/2015-53 z 13.7.2015, keďže označené neodkladné opatrenie bolo v zmysle § 330 C.s.p. časovo obmedzené len do právoplatného skončenia vo veci samej o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby (čo je toto konanie) a v zmysle § 333 C.s.p. zanikne uplynutím času, t. j. dňom právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie v tejto veci skončí.

61. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a 2 C.s.p., v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, pričom ak

mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Výrok o trovách konania tak vychádza zo záveru, že žalobca bol v konaní voči žalovaným v 2. až 4. rade plne procesne úspešný, preto mu súd voči nim priznal plnú náhradu trov konania. Súd na ich zaplatenie zaviazal žalovaných v 2. až 4. rade spoločne a nerozdielne, nakoľko medzi žalovanými je podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách založené nútené procesné spoločenstvo v zmysle § 78 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Toto rozhodnutie sa vzťahuje ako na trovy prvoinštančného konania, tak aj v zmysle § 396 ods. 3 C.s.p. na trovy tomuto rozsudku predchádzajúceho odvolacieho konania skončeného z procesných dôvodov zrušujúcim uznesením odvolacieho súdu, ohľadne ktorých rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania musí nevyhnutne taktiež vychádzať z celkového výsledku sporu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný (§ 359 CSP). Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Bardejov. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v uvedenej lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) je treba uviesť, 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) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozsudku nie je prípustné (§ 358 CSP).

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa < . 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti (§ 367 CSP).

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 369 CSP).

Ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 370 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť (§ 371 CSP). V odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.