

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/35/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3718201474  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3718201474.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudcov JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD. v spore žalobcov 1/ V. K., narodenej XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K., 2/ Z. K., narodeného XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K., 3/ L. K., narodenej XX.XX.XXXX, bytom O. 65, O. K. a 4/ L. K., narodenej XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K., žalobcovia 1/ až 4/ zastúpení T. T. C., bytom Z. XX, K. proti žalovaným 1/ O. stavebná sporiteľňa, a.s., T.: XX XXX XXX, so sídlom K., K. XX, 2/ O. dražobná spoločnosť, s.r.o., T.: XX XXX XXX, so sídlom C., M. XX, právne zastúpená Q. kanceláriou B. N., s.r.o., T.: XX XXX XXX, so sídlom E., M. námestie XX a 3/ M. C., narodeným XX.XX.XXXX, bytom O. K., A. XX/XX, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, na odvolanie žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica č. k. 4C/27/2018-232, zo dňa 4. decembra 2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaní 1/, 2/, 3/ **m a j ú** proti žalobcom 1/ až 4/ nárok, aby im spoločne a nerozdielne zaplatili náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie zamietol žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX., v katastrálnom území O., okres O., a to 1-izbového bytu č. X na druhom poschodí bytového domu súp. č. XXX, vchod č. XX, ktorý sa nachádza na parcele reg. C. č. XXX/X, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti XXXX/XXXXXXX k spoločným priestorom a spoločným zariadeniam bytového domu a spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXXX, parcela reg. C, parc. č. XXX/X o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría. O. rozhodovaní vychádzal zo zistenia, že medzi žalobcami 1/ až 4/ a žalovaným 1/ bola dňa 18.06.2010 uzatvorená zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, v dôsledku čoho žalovaný poskytol žalobcom 1/ až 4/ mimoriadny medziúver vo výške 9.200,- Eur. Medzi žalobcami 1/ až 4/ ako záložcami a žalovaným ako záložným veriteľom bola dňa 18.06.2010 uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva, v zmysle ktorej bolo zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o stavebnom úvere, resp. zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere, resp. zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako veriteľom a žalobcami 1/ až 4/ ako stavebným sporiteľmi. Žalovaný 1/ listom zo dňa 22.09.2016 upozornil žalobkyňu 4/, že ku dňu tohto oznámenia neeviduje zo strany žalobkyne 4/ úhradu pravidelnej mesačnej splátky. Listami zo dňa 07.03.2017 žalovaný 1/ informoval žalobcov 1/ až 4/ (každého samostatne), že dňa 24.03.2017 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru, nakoľko neboli uhradené dlžné splátky, čím nastala splatnosť celého úveru na základe Zmluvy o úvere. Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalovaný 1/ podmienky predpokladané zákonom pre zosplatnenie úveru splnil. K úhrade zosplatneného úveru zo strany

žalobcov 1/ až 4/ v čase po zosplatnení úveru nedošlo, uhradená bola len splátka vo výške 100,- Eur, preto žalovaný 1/ dôvodne pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, o čom boli žalobcovia 1/ až 4/ preukázateľne informovaní. Na objednávku žalovaného 2/ bol vypracovaný znalecký posudok znalcom Ing. B. K., ktorý stanovil hodnotu oceňovaného predmetu dražby na 30.700,- Eur a žalobcami nebolo preukázané, že by v lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesli u žalovaného 2/ ako dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby (§ 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách). Znalecký posudok č. XX/XXXX v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov (znalcom bol vypracovaný dňa 30.11.2017). Pokiaľ žalobcovia tvrdili, že vzniesli námietky týkajúce sa ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom, súd uviedol, že pokiaľ by žalobcovia vzniesli tieto námietky (námietky proti cene predmetu dražby) v čase konania dražby, na tieto nebolo možné prihliadať, nakoľko mali byť vznesené v prekluzívnej 10-dňovej lehote od doručenia znaleckého posudku a v zápisnici o priebehu dražby sa v zmysle § 24 ods. 2 písm. h/ Zákona o dobrovoľných dražbách uvádzajú námietky proti priebehu dražby, teda len určité námietky, a to námietky týkajúce sa priebehu dražby. Nepovažoval za dôvodnú námietku platnosti záložnej zmluvy založenej žalobcami na tom základe, že pokiaľ je neplatná zmluva o mimoriadnej medziúvere a stavebnom úvere pre veľké množstvo neprijateľných zmluvných podmienok, je neplatná aj záložná zmluva. Súd s odkazom na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo/1918/2010 zo dňa 23.11.2011 uviedol, že záložné právo je právom akcesorickým, z čoho vyplýva, že záložné právo platne vznikne na základe záložnej zmluvy len vtedy, ak platne vznikla aj pohľadávka, ku ktorej zaisteniu má slúžiť. Ak pohľadávka, pre ktorú bolo záložné právo zriadené v skutočnosti nevznikla (napríklad preto, že zmluva, podľa ktorej mala pohľadávka vzniknúť je neplatná), nie je tu záložné právo, i keby bola samotná záložná zmluva bezvadná. Ak neexistuje pohľadávka, ktorá má byť zaistená záložným právom, nie je to dôvodom neplatnosti záložnej zmluvy a táto okolnosť má za následok, že podľa záložnej zmluvy, aj keď ide o platný právny úkon a bolo podľa nej záložné právo vložené do katastra - záložné právo nevznikne. Uviedol, že žalobcovia namietali platnosť úverovej zmluvy ako celku, keď podľa ich názoru obsahovala množstvo neprijateľných zmluvných podmienok. Neprijateľné zmluvné podmienky mali spočívať v povinnosti hradiť poplatky za poskytnutie úveru, za vedenie účtu, za zmenku, tiež mali spočívať v rozhodcovskej doložke a v povinnosti vystaviť biankozmenku. Zaoberajúc sa námietkami neprijateľnosti zmluvných podmienok dospel k záveru (bod 58), že hoci niektoré zmluvné podmienky, ktoré sa v zmluve o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere vyskytujú, možno posúdiť ako neprijateľné a tak aj neplatné, nič to nemení na skutočnosti, že samotná zmluva platná je. Tieto zmluvné podmienky sú od samotnej zmluvy oddeliteľné a nespôsobujú tak neplatnosť zmluvy ako celku. Uviedol, že v zmysle § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť, záložný veriteľ zodpovedá za vyjadrenia ohľadne pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením uvedenej povinnosti sa nemožno zbaviť. Skúmanie pravosti, splatnosti a výšky pohľadávky je možné v rámci konania o náhradu škody, ktorej sa žalobcovia môžu proti žalovanému 1/ domáhať. Uviedol, že vzhľadom na to, že sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách) a právna úprava ukladá povinnosť strieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona, záložný veriteľ je podľa názoru, vysloveného v rozhodnutí Ústavného súdu SR PL.ÚS 23/2014 zo dňa 24.09.2014, oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP.

2. Proti tomu rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1/ až 4/. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietali, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. S poukazom na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 1Co/102/2013 namietali hrubý nepomer medzi výškou uplatnenej pohľadávky a hodnotou predmetu dražby. Súdu vytýkali, že sa nezaoberal skutočnosťou, či pohľadávka navrhovateľa dražby je oprávnená. Žiadali, aby sa súd zaoberal samotnou úverovou zmluvou medzi žalobcami a žalovaným 1/. Podľa listu z MS SR - odbor ochrany spotrebiteľa Zmluva č. XXXXXXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX obsahuje veľké množstvo neprijateľných zmluvných podmienok, čo spôsobuje neplatnosť zmluvy. Pokiaľ je spotrebiteľská zmluva neplatná, je neplatná aj záložná zmluva, nakoľko záložná zmluva bola podpísaná v ten istý deň a bola naviazaná práve na túto spotrebiteľskú zmluvu. Bez existencie spotrebiteľskej zmluvy, neexistuje ani záložná zmluva. Súd prvej inštancie bol zo zákona povinný posúdiť úverovú zmluvu. Žalobcovia o posúdenie úverovej zmluvy požiadali,

súd navrhnutý dôkaz nevykonali. Namietali, že na pojednávaní dňa 13.09.2018 sa zúčastnil namiesto žalovaného 3/ právny zástupca bez plnej moci od žalovaného 3/. Uviedli, že nikdy nedali súhlas s dražbou žalovanému 1/, ani žalovanému 2/. Žalovaný 1/, ani žalovaný 2/ neboli vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti, preto ju nikdy nemohli „dobrovoľne“ dražbe ani navrhnuť. K odvolaniu pripojili zoznam rozhodnutí súdu, v ktorých sa rozhodovalo o neplatnosti dobrovoľnej dražby a odcitovali podstatnú časť odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo/20/2011 zo dňa 18.12.2012.

3. Žalovaný 1/ sa vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu stotožnil s rozsudkom súdu prvej inštancie, ktorý žiadal potvrdiť. Uviedol, že súd podrobil súdnej kontrole zmluvu o úvere, považuje ju za platnú. Zdôraznil, že ku dňu dražby pohľadávka predstavovala sumu 10.770,74 s príslušenstvom, teda celkovo ku dňu 22.02.2018 sumu 11.149,02 eur, z toho samotná istina bola 9.000,73 Eur. Hodnota istiny vysoko prevyšovala sumu 2.000,- Eur, stanovenú v ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý upravuje, že 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. Potvrdil, že odo dňa zosplatnenia úveru, t. j. odo dňa 24.04.2017 bol prijatý jediný vklad dlžníkov - suma 100,- eur, dňa 13.07.2017. Voči dlžníkom boli vedené viaceré exekučné konania. Zo strany dlžníkov nebola ochota splatiť dlh. Žalovaný tak v súlade so zákonom vykonal svoje záložné právo na úhradu dlžnej pohľadávky. Uplatnil si nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

4. Žalovaný 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že žalobcovia v konaní nepreukázali porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách v súvislosti s napadnutou dobrovoľnou dražbou, preto navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanému 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. Vo svojom vyjadrení odmietol, že by v prípade napadnutej dobrovoľnej dražby bol vysoký nepomer medzi výškou pohľadávky, pre ktorú sa navrhovalo vykonanie dobrovoľnej dražby a hodnotou zálohu. Tak ako vyplýva z rozhodnutia, výška istiny ku dňu podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby presahovala sumu 10.000,- Eur. Uviedol, že z rozhodnutia je zrejmé, že súd podrobil napadnutú úverovú zmluvu dôslednej súdnej kontrole, preto nie je možné súhlasiť s tvrdením žalobcov, že súd nevykonali súdny prieskum napadnutej úverovej zmluvy. Poukázal na názor vyslovený v rozhodnutí súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožnil, že viaceré ustanovenia napadnutej úverovej zmluvy možno považovať za neplatné z dôvodu tzv. neprijateľných zmluvných podmienok. Predmetné zmluvné podmienky sú od samotnej zmluvy oddeliteľné a nespôsobujú tak neplatnosť zmluvy ako celku. Napádané zmluvné podmienky, najmä ohľadne rôznych poplatkov, možno bez akýchkoľvek pochybností oddeliť od ostatného textu úverovej zmluvy, pričom sa súčasne nejedná ani o obligatórne náležitosti úverovej zmluvy. Nemôžu tak v žiadnom prípade spôsobiť neplatnosť úverovej zmluvy, a ani napadnutej záložnej zmluvy, ako akcesorického zmluvného vzťahu k tomuto hlavnému vzťahu. K námietke o neudelení ich súhlasu k výkonu dobrovoľnej dražby, ktorá okolnosť má údajne spôsobiť jej neplatnosť, žalovaný odkazuje na svoje skoršie vyjadrenie, v ktorom uviedol, že každý záložný veriteľ je oprávnený v rámci výkonu záložného práva domáhať sa uspokojenia pohľadávky, ktorá nebola riadne a včas splnená. Uviedol, že pokiaľ pri výkone záložného práva konal žalovaný 1/ ako záložný veriteľ v zmysle jemu zverených oprávnení vyplývajúcich z ustanovení Občianskeho zákonníka a Zákona o dobrovoľných dražbách, nemá s tým uplatňovanie zásady „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ akýkoľvek reálny súvis. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ totiž nevystupoval ako vlastníka predmetu dražby, nevykonával právne úkony v pozícii vlastníka, ale vykonával „len“ záložné právo k predmetu dražby. I zo záverov rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. 2MCdo/20/2011 zo dňa 18.12.2011 uvádzaného žalobcami v podanom odvolaní vyplýva, že polemika ohľadne uplatňovania uvedenej zásady je prípustná len za predpokladu, ak vlastníka predmetu dražby nebol jeho skutočným vlastníkom. V prípade napadnutej dobrovoľnej dražby nebola sporná otázka vlastníckeho práva žalobcov k predmetu dražby, v čom spočíva zásadný rozdiel medzi prejednávanou vecou a žalobcami uvádzaným rozhodnutím.

5. Žalovaný 3/ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny. Uviedol, že žalovaný 1/ v konaní dostatočne preukázal oprávnenosť a výšku pohľadávky, čím neprichádza k výraznému nepomeru medzi hodnotou predmetu dražby a pohľadávkou, tak ako uvádzajú žalobcovia v odvolaní. Úverová a záložná zmluva sú platné a nároky z nich právne vymáhateľné. Žalovaný 3/ bol na pojednávaní zastúpený právnym zástupcom, ktorému udelil plnú moc.

6. Žalobcovia sa k vyjadreniu žalovaných nevyjadrili.

7. Krajský súd v Trenčíne, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP.

8. Preskúmaním veci z hľadiska uplatnených odvolacích námietok odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav a tento posúdil v súlade s hmotným právom. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, osvojil si dôvody napadnutého rozsudku a v podrobnostiach v zmysle § 387 ods. 2 CSP na ne odkazuje.

9. Nesprávne právne posúdenie veci (žalobcami uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP) je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda v prípade, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

10. Podľa § 21 os. 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) v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23 ).

11. Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo 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 sa osoba, 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). Neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (§ 21 ods. 2). Pokiaľ bolo právo na určenie neplatnosti dražby uplatnené v stanovenej lehote, môže žalobca dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú označiť (tvrdiť), nielen v žalobe, prípadne pred uplynutím trojmesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 zákona, ale aj 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 (Rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 2Cdo 1679/2005 zo dňa 11.04.2006). Znamená to, že súd môže vysloviť neplatnosť dražby na základe skutkovej okolnosti, ktorá bola uvedená v žalobe, hoci výslovne rozpor so zákonom (označený dôvod neplatnosti dražby) v žalobe uvedený nebol, keďže v takom prípade súd vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na zistený skutkový stav (Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 zo dňa 05.06.2019). Avšak pokiaľ žalobca označuje nové skutočnosti, z ktorých žiada vyvodiť dôvody neplatnosti dražby, ich uplatnenie v odvolacom konaní nie je prípustné, lebo tomu bráni koncentrácia konania a tzv. systém neúplnej apelácie. V odvolacom konaní spravidla nie sú prípustné tie prostriedky procesného útoku alebo obrany, ktoré neboli procesnou stranou uplatnené pred súdom prvej inštancie. Právo tzv. novôt v odvolacom konaní v zmysle § 366 písm. d) CSP je v systéme neúplnej apelácie nastavené reštriktívne, ako výnimka z pravidla. Z uvedeného dôvodu sa tak odvolací súd nezaoberal námietkou žalobcov o neprimeranosti pohľadávky, pre ktorú sa viedol výkon záložného práva a hodnotou draženého bytu, pričom žalobcovia vo svojej argumentácii odkazovali na rozhodnutie KS Prešov sp. zn. 1Co/102/2013, v ktorom bola riešená otázka hrubého nepomeru medzi výškou uplatnenej pohľadávky a hodnotou predmetu dražby bytu.

12. Z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie vyplynulo, že záväzkový vzťah, ktorý vznikol medzi žalobkyňou 4/ a žalovaným 1/ zmluvou o stavebnou sporení zo dňa 07.05.2010 a následne medzi žalobkyňou 1/ a 4/ a žalovaným 1/ zmluvou o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere

(zmluvou o úvere), bol zabezpečený záložným právom zriadeným zmluvou o zriadení záložného práva, uzavretou medzi žalobcami 1/ až 4/ a žalovaným 1/ dňa 18.06.2010, a to na nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby. Žalobcovia podanou žalobou namietali platnosť záložnej zmluvy. Zastávali názor, že zmluva je neplatná, nakoľko je neplatná zmluva o úvere, z dôvodu „množstva“ neprijateľných zmluvných podmienok. Prvoinštančným súdu vytýkali, že nevykonali súdny prieskum úverovej zmluvy. Z obsahu spisu (a tiež písomného vyhotovenia odôvodnenia rozhodnutia) je nielen zrejmé, že sa súd zaoberal namietanou platnosťou/neplatnosťou záložnej zmluvy, ale aj platnosťou/neplatnosťou zmluvy o úvere, ktorú správne posúdil ako zmluvu spotrebiteľskú podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka s tým, že úverová zmluva nie je spotrebiteľským úverom, nakoľko podľa § 1 ods. 3 písm. d/ zákona o dobrovoľných dražbách, v znení platnom ku dňu uzatvorenia úverovej zmluvy, spotrebiteľským úverom nie je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov. Odvolací súd súdnym prieskumom, zhodne ako súd prvej inštancie, nezistil žiadne dôvody absolútnej neplatnosti zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ktorá bola medzi zmluvnými stranami uzatvorená. Žalobcovia v doterajších prednesoch netvrdia žiadne dôvody neplatnosti uzavretej zmluvy. V prípade, že zmluva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, ku ktorému záveru dospel aj súd prvej inštancie, tieto nemajú za následok neplatnosť zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ako celku. Pri úprave spotrebiteľských zmlúv sa vychádza zo zásady ochrany spotrebiteľa, ako tzv. slabšej zmluvnej strany a nepripustnosti zneužívania monopolného postavenia dodávateľov, ako tzv. silnej zmluvnej strany. Spotrebiteľská zmluva nesmie obsahovať také ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. S účinnosťou od 1. marca 2010 (zák. č. 575/2009 Z.z. platný v čase uzavretia zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere) za neprijateľné nemožno považovať podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne a neprijateľnou nemôže byť taká podmienka, ktorá bola dojednaná individuálne. V danom prípade neboli žalobcami tvrdené, ani súdom zistené, neprijateľné podmienky hlavného predmetu plnenia ani primeranosti ceny, preto nebol daný dôvod na záver, že zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere je neplatná.

13. Odvolací súd súhlasí s argumentáciou žalobcov v podanom odvolaní, že pokiaľ je spotrebiteľská zmluva neplatná, je neplatná aj záložná zmluva a bez existencie spotrebiteľskej zmluvy neexistuje ani záložná zmluva. Uzavretá zmluva o úvere bola súdom preskúmaná, avšak súd nezistil žiadne zmluvné podmienky, ktoré by spôsobovali, že predmetná zmluva je neplatná. Pokiaľ aj súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí pripustil neprijateľnosť zmluvných podmienok, a to pokiaľ ide o uzatvorenie rozhodcovskej doložky, resp. rôznych poplatkov stanovených v úverovej zmluve, tieto nemajú za následok neplatnosť celej zmluvy a už vôbec nie neplatnosť záložnej zmluvy a neplatnosť dražby. V odvolacom konaní žalobcovia žiadne neprijateľné zmluvné podmienky nekonkretizujú, avšak spochybňujú záver súdu ohľadne platnosti úverovej zmluvy a následne platnosti záložnej zmluvy. Pokiaľ ide o námietky žalobcov možno konštatovať, že tieto sú výlučne odrazom odlišného právneho hodnotenia zisteného skutkového stavu. Odlišné právne hodnotenie skutkového stavu je klasickým východiskom sporového konania, kde v súdnom konaní proti sebe stoja strany sporu, ktoré majú odlišný a protichodný názor na vzniknutú skutkovú situáciu. V danom prípade žalobcovia v podanom odvolaní vychádzajú z vlastného hodnotenia skutkového stavu a odlišného právneho názoru na predmet sporu, z čoho vyvodzujú, že je neplatná úverová zmluva, ktorá má za následok neplatnosť záložnej zmluvy a následne neplatnosť celej dobrovoľnej dražby.

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

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

16. Ako vyplýva z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie, navrhovateľ predmetnej dražby bol žalovaný 1/ (Prvá stavebná sporiteľňa a. s.), t. j. záložný veriteľ, ktorý v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách dňa 19.10.2017 urobil písomné vyhlásenie o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhoval výkon dražby. Záložné právo plní

zabezpečovaciú funkciu. Vznikom záložného práva sa zlepšuje právne postavenie záložného veriteľa a tiež predpoklad, že jeho riadne a včas neuhradená pohľadávka zabezpečená záložným právom bude uspokojená aj v prípade, ak ju nebude chcieť alebo môcť uspokojiť dlžník. Záložný veriteľ je oprávnený docieľiť aj proti vôli dlžníka upokojenie pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu, čím záložné právo plní aj uhradzovaciú funkciu. Účinnosťou zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách bol vytvorený nový inštitucionálny rámec oprávnenia záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu. Kým navrhovateľ dražby podľa § 33 ods. 1 zákona zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť, záložný veriteľ zodpovedá podľa § 33 ods. 2 zákona za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením týchto povinností, sa nemožno zbaviť. Pokiaľ záložný veriteľ, tak ako je tomu v danom prípade, ako oprávnený navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách splní všetky zákonné predpoklady a písomne vyhlási, že predmet dražby je možné dražiť, pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva, nie je k realizácii záložného práva postupom podľa zákona o dobrovoľných dražbách potrebný exekučný titul, a teda určenie rozsahu pohľadávky, pre ktorú sa pristúpilo k dobrovoľnej dražbe tak ako sa toho v odvolaní žalobcovia domáhajú.

17. Nedôvodná je aj námietka žalobcov, že na pojednávaní dňa 13.09.2018 sa zúčastnil miesto žalovaného 3/ im neznámy právny zástupca bez plnej moci od žalovaného 3/. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný 3/ bol v čase pojednávania dňa 13.09.2018 zastúpený advokátom M.. M. O.. Plná moc bola advokátovi žalovaným 3/ udelená dňa 07.09.2018 a advokát žalovanému 3/ plnomocenstvo na svoje zastupovanie odvolal listom zo dňa 05.11.2018, doručeným súdu. (č. I. 203 a 228 spisu).

18. Pokiaľ ide o žalobcami spochybňovaný súhlas s dražbou nehnuteľností, odvolací súd uvádza, že uzavretím zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 18.06.2010 vzniklo záložnému veriteľovi (žalovanému 1/) právo domáhať sa v zmysle dojednaných zmluvných podmienok výkonu záložného práva s tým, že záložcovia uzavretím zmluvy vyhlásili, že počas trvania záložného práva záloh bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa neprevedú na iného vlastníka, nescudzia, nezaťažia inými záložnými právami v prospech tretej osoby a ani neuzavrú nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu umožňujúcu užívanie premetu zálohu treťou osobou. Vyjadrili zároveň súhlas, aby záložné právo malo účinky aj na ich dedičov, resp. právnych nástupcov. Uzavretím zmluvy vyjadrili súhlas s tým, že záložný veriteľ je za podmienok stanovených v zmluve oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoju pohľadávku. Námietka žalovaných o nesúhlase s dobrovoľnou dražbou je preto neopodstatnená.

19. Pokiaľ žalobcovia v podanom odvolaní citujú odôvodnenie rozhodnutia Najvyššieho súdu SR zo dňa 18.12.2012 sp. zn. 2MCdo 20/2011, z ktorého rozhodnutia vyplýva právna veta, podľa ktorej „ak ten, vec ktorého bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby, nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa § 10 až § 33 zák. 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“, je potrebné uviesť, že právna veta uvedená v citovanom rozhodnutí na daný prípad vôbec nedopadá.

20. Z uvedených dôvodov, keďže rozhodnutie súdu prvej inštancie nespočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny.

21. V odvolacom konaní boli žalovaní 1/, 2/, 3/ v plnom rozsahu úspešní, preto im odvolací súd v súlade s ust. § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešným žalobcom 1/, 2/, 3/, 4/ vo výške 100 % s tým, že žalobcovia sú povinní žalovaným zaplatiť spoločne a nerozdielne náhradu, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

22. Rozhodnutie senátu bolo prijaté jednohlasne.

**Poučenie:**

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

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

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