



13C/67/2018 - 486
4218204341

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v právnej veci žalobcov: 1./ Nadežda Horváthová, nar. [REDAKOVANÉ], bytom [REDAKOVANÉ] Kolárovo, t.č. [REDAKOVANÉ], Most pri Bratislave, 2./ Tomáš Horváth, nar. [REDAKOVANÉ], bytom [REDAKOVANÉ] Palárikovo, v konaní obaja žalobcovia zastúpení splnomocnencom: Združenie na ochranu práv občanov - AVES, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, 841 07 Bratislava proti žalovaným: 1./ Všeobecná úverová banka, a. s. , IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, v konaní zastúpená spoločnosťou ČERNEJOVÁ & HRBEK, s. r. o., IČO: 36 857 513, so sídlom Kýcherského 7, Bratislava, 2./ Platiť sa oplatí s. r. o. , IČO: 45 684 618, so sídlom Mostová 2, Bratislava, 3./ Mgr. Pavol Zázik, nar. 13.4.1989, bytom Športová 531/15, Trnava, v konaní zastúpený advokátom: Mgr. Peter Kubala, so sídlom Pod Párovcami 55, Piešťany, IČO: 42 297 141, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby

r o z h o d o l :

Súd vo vzťahu k žalobkyni v 1. rade určuje, že dobrovoľná dražba konaná dňa 14.8.2018, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRIs 26900/2018 zo dňa 14.8.2018 vyhotovenou notárskym kandidátom JUDr. Máriou Vrábelovou, poverenou notárom JUDr. Jarmilou Kováčovou, je n e p l a t n á .

Súd žalobu žalobcu v 2. rade z a m i e t a .

Žalovaný v 1. rade, žalovaný v 2. rade a žalovaný v 3.rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 1.rade 100 % náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

Žalobca v 2. rade je povinný zaplatiť každému zo žalovaných v 1., v 2. a v 3. rade 100 % náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

Odôvodnenie

1. Nadežda Horváthová ako žalobkyňa 1/, Tomáš Horváth ako žalobca 2/ a Jozef Horváth ako žalobca 3/, všetci zastúpení Združením na ochranu práv občanov - AVES, doručili súdu dňa 24.9.2018 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobkyňa 1/ domáhala, aby súd žalovanému 3/ nariadil zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo v návrhu špecifikovaným spôsobom, vrátane strpenia užívania uvedených nehnuteľností žalobcami 1/ a 3/ a ich blízkymi osobami, a to až do právoplatného skončenia (asi konania) vo veci samej. Uvedený návrh žalobkyňa 1/ odôvodnila aj tým, že ani v 1. kole dobrovoľnej dražby konanej dňa 16.3.2018 a ani v druhom kole dobrovoľnej dražby konanej dňa 23.5.2018 nebol predmet dražby vydražený lebo sa nedostavil žiadny účastník dražby. Tretie kolo dobrovoľnej dražby sa konalo dňa 14.8.2018. Vydražiteľom sa stal žalovaný 3/, keď navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/ a dražobníkom bol žalovaný 2/, ktorý výzvou zo 16.8.2018 vyzval žalobkyňu 1/, aby dňa 7.9.2018 odovzdala predmet dražby. Žalobkyňa 1/ ďalej uviedla, že namieta „neexistenciu“ pohľadávky pred vykonaním dražby, namieta vzdialenosť miesta konania dražby, ako aj cenu nehnuteľností určenú znalcom, namieta cenu dosiahnutú vydražením, namieta hrubý nepomer medzi výškou dlhu, ktorý neexistuje a hodnotou predmetu zabezpečenia. Keďže predmetný úver sa javí byť bezúročný a bez poplatkov, úhradami žalobcu 2/ vo výške 14.236,77 eur nad sumu čerpania vo výške 12.115,78 eur došlo k bezdôvodnému obohateniu žalovaného 1/ vo výške 2.120,99 eur. Preto neboli splnené podmienky uvedené v § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z.. Dražba je neplatná a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je sporné.

Súčasťou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je aj žaloba, ktorou sa žalobkyňa 1/ domáha určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, priebeh ktorej bol osvedčený notárskou zápisnicou N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRI 26900/2018 zo dňa 14.8.2018. Predmetom uvedenej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo. Podľa žalobcov tým, že dražba sa konala v Nitre, bolo žalobkyňi 1/, ktorá nemá dostatok finančných prostriedkov, cielene znemožnené zúčastniť sa na dražbe a dohliadať na jej priebeh. Takto zvolené miesto dražby obmedzovalo potenciálnych účastníkov zúčastniť sa jej priebehu a umelo a účelovo sa navyšovali náklady na dražbu. Podľa odôvodnenia žaloby, žalobkyňi 1/ ako vlastníčkovi predmetu dražby nebola doručená výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti a nebol jej zaslaný ani znalecký posudok č. 157/2017 z 14.12.2017, ktorým bolo ohodnotenie predmetu dražby prevzaté zo znaleckého posudku z roku 2006. Všeobecná cena odhadu predmetu dražby bola znaleckým posudkom určená vo výške 26.000 eur, ktorá však podľa žalobkyne 1/ nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby, keď navrhovateľom dražby (bankou) bol predmet dražby v záložnej zmluve č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006 ohodnotený na 910 000,- Sk (30.206,47 €), v záložnej zmluve č. Z 17398-08 z 13.6.2008 bol ohodnotený na 1 200 000,- Sk (39.832,70 €), v záložnej zmluve č. Z 17398-08 z 13.6.2008 bol ohodnotený na 1 265 292,- Sk (42.000 €). Predmetný úver sa podľa žalobcov javí ako bezúročný a bezpoplatkový. Žalobcovi 2/ bol poskytnutý úver vo výške 12.115,78 eur, na ktorý uhradil sumu 14.236,77 eur, a tak sa žalovaný 1/ obohatil o 2.102,99 eur. Preto nebola splnená podmienka § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. na vykonanie dražby.

Nárok uplatnený žalobou bol ďalej zdôvodnený tým, že ak predmetom dražby je dom alebo byt, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako

¾ hodnoty predmetu dražby. V danom prípade z oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe z 10.7.2018 vyplýva, že znalec určil cenu odhadu sumou 26.000 eur a najnižšie podanie bolo určené sumou 13.000 eur.

Žalovaný 1/ poskytol žalobcovi 2/ na základe zmluvy o poskytnutí úveru č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006 úver vo výške 12.115,78 eur, splatný 240 mesačnými anuitnými splátkami po 108,18 eur s tým, že celkové náklady žalobcu 2/ boli vo výške 24.485 eur, pri úrokovej sadzbe 8,09% ročne fixovanej na 1 rok, pri RPMN 3,75%. Teda RPMN je nižšia ako úrok, a preto je úver bezúročný a bez poplatkov, keď správna výška RPMN je 10,65%, teda o 300% vyššia, než je uvedená v zmluve. Žalovaný 1/ závažným spôsobom klamal spotrebiteľa, keď celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom sú 27.783,31 eur, kým podľa zmluvy sú vo výške 24.485 eur.

V dôsledku bezúročnosti a bezpoplatkovosti úveru došlo úhradami žalobcu 2/ vo výške 14.236,77 eur nad sumu čerpania vo výške 12.115,78 eur k bezdôvodnému obohateniu žalovaného v 1. rade vo výške 2.120,99 eur, a preto neboli splnené podmienky na začatie výkonu záložného práva.

Žalobcovia ďalej uviedli, že za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovaného 1/ z úveru poskytnutého žalobcovi 2/ na základe zmluvy o poskytnutí úveru č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006 žalovaný 1/ uzavrel so žalobcom 3/ dňa 25.5.2006 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/072973/06-001/000. Výška zabezpečovanej pohľadávky bola 12.115,78 eur, pričom žalobca 2/ uhradil sumu vo výške 14.236,77 eur, teda svoj záväzok splnil a záložné právo zaniklo. Preto žalovaný 1/ nebol oprávnený vykonať dobrovoľnú dražbu.

V závere žalobcovia v odôvodnení žaloby uviedli, že žalovaný 1/ navrhol vykonať dobrovoľnú dražbu po tzv. predčasnom zosplatnení úveru. V danom prípade však žalobca 2/ nebol 15 dní pred zosplatnením upozornený na zosplatnenie (§ 53 ods. 9 OZ). Preto zosplatnenie úveru odporuje zákonu a ide o neplatný právny úkon podľa § 39 OZ.

2. Žalobcovia spolu so žalobou predložili súdu výzvu k odovzdaniu predmetu dražby, list vlastníctva (LV) č. 3245 pre k.ú. Kolárovo vyhotovený 5.3.2018, resp. 22.9.2018, notárske zápisnice z 14.8.2018, z 23.5.2018, zo 16.3.2018, oznámenie o dobrovoľnej dražbe (konanej 16.3.2018) DD PSO179/17, pokus o zmier, výzvu na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/072973/06-001/000, Zmluvu o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006.

3. Súd uznesením z 5.10.2018 návrh žalobkyne 1/ na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd uznesením č.k. 8Co/264/2018-118 z 30.11.2018 odvolaním žalobcov napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie z 5.10.2018 zmenil tak, že nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému v 3. rade uložil povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými v katastri nehnuteľností Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo na liste vlastníctva č. 3245 ako parcela registra „C“, evidovaná ako parcela č. 5314 o výmere 999 m², zast. plochy a nádvoria so stavbou rodinný dom súp. č. 42, najmä ich scudziť, predať, darovať,

zaťažiť, dať do zálohy, zriadiť zabezpečovací prevod práva, prenajať, zdržať sa stavebno-technických alebo iných úprav a prác a znášať užívanie nehnuteľností žalobcami v 1. a 3. rade a ich blízkymi osobami, ktoré nehnuteľnosti užívali ku dňu konania dobrovoľnej dražby a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedenej na Okresnom súde v Komárne pod sp. zn. 13C/67/2018.

4. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril podaním z 31.1.2019. K cene nehnuteľností určenej znaleckým posudkom uviedol, že hodnota draženej veci určená na účely dražby znaleckým posudkom (ako východisková hodnota) nie je rozhodujúca, rozhodujúca je cena dosiahnutá vydražením, ktorá predstavuje reálnu cenu danej veci na trhu. Poukázal na existujúcu rozhodovaciu prax súdov k otázke určenia ceny nehnuteľnosti na účely dražby a jej možný vplyv na neplatnosť dražby, a to uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 03.10.2013, sp. zn. 3Cdo/233/2010, ale aj na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky, napr. uznesenie sp. zn. 20Cdo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005. Ďalej zdôraznil, že znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok na účely dražby v tejto veci, pri určovaní ceny (všeobecnej hodnoty) nehnuteľností zvolil tzv. metódu polohovej diferenciácie, ktorá už bola v rozhodovacej praxi súdov (napr. rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 19.11.2013, sp. zn. 14Co/245/2013) označená za metódu umožňujúcu objektívne určiť hodnotu nehnuteľností.

K poukazovaniu žalobkyne 1/ na ustanovenie § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení uviedol, že žalobkyňa 1/ bola záložcom, nie (úverovým) dlžníkom; navyše, svoje tvrdenie o tom, že (úverový) dlžník (Tomáš Horváth, nar. 24.11.1987, bytom Štefánikova 110, 941 11 Palárikovo) mal v rozhodnom čase hlásený trvalý pobyt v draženej nehnuteľnosti (v obci Kolárovo) žalobkyňa 1/ dosiaľ nepreukázala.

Žalovaný 1/ taktiež poprel, že by dôvodom neplatnosti dražby mohla byť skutočnosť, že dražba sa uskutočnila mimo miesta draženej nehnuteľnosti. Dražba sa konala v mieste dopravne dostupnom z celej republiky, navyše v príslušnom krajskom meste (Nitra), t.j. (samosprávnom, dopravnom, ekonomickom atď.) regionálnom centre danej oblasti. Ďalej poprel, že by dôvodom neplatnosti dražby (a tým zásahu do právnej istoty vydražiteľa, záložného veriteľa, i dražobníka) mohla byť skutočnosť, že sa dražby údajne nemohla zúčastniť žalobkyňa v 1. rade. Žalovaný 1/ ďalej uviedol, že nemá vedomosť o tom, že by v rámci prípravy a priebehu dražby v tejto veci došlo k akémukoľvek porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, či iného právneho predpisu. Vyjadril sa aj k záložnému právu, ktorého výkon sa riadi kogentnou právnou úpravou zakotvenou v Občianskom zákonníku. Uviedol, že otázka súladnosti slovenskej právnej úpravy záložného práva s európskymi predpismi (aj tými na ochranu spotrebiteľa) už bola riešená aj v prejudiciálnych konaniach pred Súdny dvorom EÚ. Výsledkom je záver o plnej súladnosti slovenskej právnej úpravy s európskymi predpismi (viď napr. rozsudok Súdneho dvora Európskej únie vo veci C-34/13 Monika Kušionová c/a SMART Capital zo dňa 10.09.2014). Ak by aj záloh tvoril obydlie záložcu, dané nemôže samo o sebe predstavovať (ani nepredstavuje) prekážku platného zriadenia a vzniku záložného práva, a teda ani jeho následnej realizácie; záložca so zriadením a vznikom záložného práva dobrovoľne súhlasil. Ústavou garantované právo na obydlie v podstate predstavuje ochranu pred neoprávneným zásahom do súkromia jednotlivca a jeho rodiny (t.j. právo na nedotknuteľnosť obydlia), neznamená však právo dlžníka/záložcu vlastniť konkrétnu nehnuteľnosť, navyše na ujmu veriteľov dlžníka. Poukázal tiež na interpretáciu čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, kde Európsky súd pre ľudské práva dospel k záveru, že efektívna ochrana súkromného života nemôže ísť tak ďaleko, aby zaistovala každej rodine vlastný domov. Žalovaný 1/ zdôraznil,

že samotný zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje limity pre uskutočnenie dražby nehnuteľnosti v § 3 ods. 6. Poukázal aj na § 12 ods. 5, § 21, § 33 ods. 2, § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

Vo svojom vyjadrení žalovaný 1/ taktiež uviedol, že ak dlžník/záložca namieta výšku výkonom dobrovoľnej dražby uspokojovanej pohľadávky záložného veriteľa, či údajné vady postupu (záložného) veriteľa pred uskutočnením výkonu záložného práva (napr. vo vzťahu k zosplatneniu pohľadávky), právnym nástrojom jeho ochrany v čase úspešne vykonanej dražby je uplatnenie nároku na náhradu škody podľa § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, nie žaloba o určenie neplatnosti dražby. Preto akékoľvek tvrdenia žalobkyne 1/ (či žalobcov) na adresu úverovej zmluvy resp. úverového zmluvného vzťahu, na základe ktorého došlo k výkonu záložného práva, nemajú pre konanie o určenie neplatnosti dražby žiadnu relevanciu. K takým tvrdeniam žalobcov sa žalovaný 1/ už vyjadril v konaní iniciovanom žalobcami a vedenom pred tunajším súdom pod sp. zn. 13C/10/2018 pričom poukázal na svoju argumentáciu uvedenú vo vyjadrení k žalobe žalobcov v konaní vedenom pred tunajším súdom pod sp. zn. 13C/10/2018. Žalovaný 1/ poprel tvrdenia žalobcov o údajnom „odstúpení“ od svojho nároku, resp. od záložného práva. Nakoľko bol dlžník v omeškani (k omeškaniam so splácaním pritom prišlo už na prelome rokov 2012/2013, pričom ani v následnom priebehu zmluvného vzťahu nebolo ničím výnimočným), pristúpil žalovaný 1/ k tzv. zosplatneniu úveru a (úspešnému) výkonu záložného práva. Záverom žalovaný 1/ uviedol, že so žalobou ani tvrdeniami žalobkyne 1/ (resp. žalobcov) nesúhlasí a okrem toho, ak je žaloba podaná len žalobkyňou 1/, u ostatných/zvyšných žalobcov absentuje aktívna vecná legitímácia na vedenie sporu. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Žalovaný 1/ v prílohe svojho podania predložil aj kópiu vyjadrenia k žalobe žalobcov v konaní vedenom pod sp. zn. 13C/10/2018, kópiu znaleckého posudku č. 157/2017, kópiu dokumentu „Pokus o zmier“ zo dňa 21.06.2017 spolu s doručenkami, kópiu dokumentu „Výzva na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom“ zo dňa 19.07.2017 spolu s doručenkami.

5. Žalovaný 3/ doručil súdu dňa 7.2.2013 vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedol, že žalobu považuje za nedôvodnú a podľa jeho vedomostí celý proces výkonu záložného práva prebehol v súlade s právnymi predpismi, pričom aj samotný priebeh dobrovoľnej dražby netrpel vadami uvádzanými v žalobe. Vzhľadom na obsah žaloby poukázal na základné princípy *sporového konania*, najmä ustanovenia čl. 8, čl. 7, čl. 6 CSP, ale aj všetky odseky § 132 CSP a ustanovenia § 149 a § 150 ods. 1 CSP. Taktiež uviedol, že nezrozumiteľný návrh (čím je návrh strany sporu zároveň aj procesne nerelevantným) obsahuje neurčité a nejasné tvrdenia, a vylučuje to, aby sa k takémuto návrhu relevantne vyjadrili iné strany sporu, resp. to vylučuje, aby sa o takýchto nezrozumiteľných tvrdeniach konalo ako o žalobe. V konečnom dôsledku to vedie (môže viesť) k strate sporu. Konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby (DD) je konaním návrhovým, a preto v plnej miere žalobcovia nesú povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť, kedy v rámci zásad kontradiktórnosti konania mali možnosť využiť všetky nástroje a prostriedky procesného útoku tak, aby bez pochybností preukázali dôvodnosť nimi žiadanej (súdnej) ochrany. Konanie o určenie neplatnosti DD smeruje k určeniu právnej skutočnosti, keď práve samotný charakter tohto konania je vyznačovaný povinnosťou žalobcu/žalobcov označiť: a) ktoré ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách (DD) boli porušené (teda aké porušenia nastali), b) ako tieto porušenia zasiahli do práv žalobcu a do ktorých práv žalobcu bolo zasiahnuté, c) príčinnú súvislosť medzi porušeniami a zásahmi do práv (pričom ide o kumulatívne podmienky). Obdobné platí aj pre prípad, že je spochybňovaná platnosť zmluvy o záložnom práve.

Poznamenal, že žalobcovia neuvádzajú žiadne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali posúdiť v tomto štádiu konania aktívnu legitimitáciu žalobcu 2/ a žalobcu 3/; neuvádzajú aké práva a ktorého z označených žalobcov boli porušené, resp. boli tvrdenými porušeniami dotknuté. V ďalšom žalovaný 3/ citoval viaceré ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. a uviedol, že on sám sa o dražbe dozvedel prostredníctvom zverejnenia konania dražby v tlači, v ponuke dražobníka (jeho web stránky) a tiež zverejnenia na úradnej tabuli obce; nie je možné určiť, že zmluva o úvere (spotrebiteľskom úvere) je bezúročná a bezpoplatková; považuje za bežné, že sa DD uskutočňuje na inom mieste, ako je umiestnenie nehnuteľnosti.

Žalovaný 3/ ďalej zdôraznil, že nie každé porušenie zákona o dobrovoľných dražbách môže viesť k záveru, že dražbu by bolo možné súdom určiť za neplatnú. Je potrebné nielen posúdiť či tvrdené porušenia zákona o DD nastali, ale aj či zistené porušenie zákona viedlo k tomu, že tým bol žalobca dotknutý na svojich právach. Uviedol, že má vedomosť o tom, že dražobník - žalovaný 2/ - si splnil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o DD, keď hodnota predmetu dražby bola určená znalcom v znaleckom posudku Ing. Jany Zavadilovej č. 157/2017, zo dňa 14.12.2017. Pre posúdenie zákonnej podmienky týkajúcej sa ceny z hľadiska zákona o DD je podľa žalovaného 3/ podstatná iba skutočnosť, či dražobník splnil svoju povinnosť a zabezpečil ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom. Spochybňovanie vypracovaného znaleckého posudku znalcom zapísaným v zozname MS SR nemôže byť dôvodom pre určenie neplatnosti dražby. Dlžník, teda žalobca 2/ nemá v predmetných nehnuteľnostiach hlásený trvalý pobyt, čo vyplýva aj z obsahu žaloby. Pokiaľ žalobcovia v podanej žalobe tvrdia, že im nebola doručená výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti pre znalca; nebol im doručený znalecký posudok a nemali možnosť podať voči nemu námietky, a žiadať tak vyhotovenie nového posudku; hodnota nehnuteľností v meste Kolárovo (obdobných draženým nehnuteľnostiam) je na úrovni 30 000 až 55 000 eur, žalobcovia tieto svoje tvrdenia nepreukázali a ani nepoukázali na také dôkazy, ktorými by uniesli dôkazné bremeno. Cena sa dosiahla súťažou, organizovaním dobrovoľnej dražby, kedy sa prvého a aj opakovaného druhého kola nezúčastnil žiadny záujemca. Je tak nesporné, že za cenu určenú znalcom (teda za sumu 26.000 eur) nebolo o dražené nehnuteľnosti žiadneho záujmu, a teda skutočná trhová cena je na úrovni, ako bola dosiahnutá v DD, kde tieto kúpil (vydražil) žalovaný 3/.

Žalovaný 3/ ďalej poukázal na skutočnosť, že mesto Nitra je vzdialené od mesta Kolárovo 60 km, pričom podľa dostupných údajov verejnej dopravy /www.cp.sk (cestovné poriadky)/, sú náklady spojené s dopravou vo výške medzi 3,00 eur a 4,00 eur, pričom doprava trvá 1 hod. 40 minút až 2 hodiny. Niet žiadnej rozumnej prekážky k tomu, aby sa dražby v meste Nitra nemohli zúčastniť žalobcovia či iné osoby, čoho dôkazom je napokon aj účasť žalovaného 3/ (keď do mesta Nitra je z jeho bydliska vzdialenosť len o niečo menšia (50 vs. 60 km)). V žiadnom smere ani rozsahu sa konaním dražby v meste Nitra neobmedzila účasť záujemcov o kúpu (draženie). Záujem je vždy daný ponukou a dopytom, v nadväznosti na dva parametre - aká nehnuteľnosť je v ponuke a za akú cenu. Nie je zároveň ani pravdivé tvrdenie o navyšovaní nákladov, nakoľko platí opak - tým, že sa v rámci jedného dňa a jedného miesta konajú viaceré dražby organizované jedným dražobníkom, znižujú sa náklady. V danej dražbe nebol porušený ani princíp verejnosti ani transparentnosti a nie je preto daný dôvod pre určenie neplatnosti dražby z dôvodu porušenia § 11 ods. 1 zákona o DD, nakoľko takéto porušenie (ani) nenastalo.

Žalovaný 3/ taktiež uviedol, že pred dražbou bol na obhliadke a od vlastníkov susedných nehnuteľností dostal informáciu, že nikto už niekoľko mesiacov v dražených

nehnuteľnostiach nebýva a nezdržiava sa tam. Po obdržaní výzvy súdu na vyjadrenia k žalobe opätovne kontaktoval vlastníkov susedných nehnuteľností a bolo mu tlmočené, že nehnuteľnosti nie sú obývané a žiadny zo žalobcov tam nebýva, nezdržiava sa.

Za dôkaz žalovaný 3/ označil oznámenie o DD (Obchodný vestník č. 135/2018), zápisnicu o odovzdaní predmetu DD (datované dňa 07.09.2018). Žalovaný 3/ navrhol vykonať dokazovanie výsluchom strán sporu, výsluchom vlastníkov susedných nehnuteľností, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré boli súdu predložené spolu so žalobou, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré do konania predložia žalovaný 1/ a žalovaný 2/, pričom žalovaný 3/ si vyhradil oprávnenie navrhnúť vykonanie ďalších dôkazov, v závislosti od dôkazov navrhnutých ostatnými žalovanými, resp. v závislosti od obsahu ich vyjadrení, resp. repliky žalobcov, ktorý v žalobe podľa názoru žalovaného 3/ neuvádzajú žiadne také rozhodujúce skutočnosti, ktoré by mohli viesť k určeniu neplatnosti dražby.

6. Žalobcovia v replike zo 4.7.2019 súdu oznámili, že žalobca 3/ zomrel dňa 18.6.2019 a navrhli konanie „voči“ žalobcovi 3/ zastaviť. Taktiež špecifikovali, že žalobkyňa 1/ má v spore postavenie záložcu a že záväzok žalobcu 2/ bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, ktoré boli pôvodne vo vlastníctve zomrelého žalobcu 3/ - vid' Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/072973/06-001/000 uzavretá medzi žalovaným 1/ a zomrelým žalobcom 3/ dňa 25.05.2006. Postavenie záložcu na žalobkyňu 1/ prešlo Darovacou zmluvou dňa 04.02.2009 - vid' LV č. 3245. Žalobca 2/ má v spore postavenie dlžníka titulom Zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky č. 001/072973/06-001/000, z ktorej záväzok bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, ktoré boli pôvodne vo vlastníctve zomrelého žalobcu 3/ a ktoré so súhlasom žalovaného 1/ prešli darovacou zmluvou na žalobkyňu 1/. V ďalšom sa žalobcovia podrobne venovali Zmluve o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky č. 001/072973/06-001/000 uzavretej medzi žalobcom 2/ a žalovaným 1/ dňa 25.05.2006 s tým, že podľa čl. III. zmluvy, úver bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 3245 v katastrálnom území Kolárovo, a to na základe záložnej zmluvy č. 001/072973/06-001/000 uzavretej medzi žalovaným 1/ a zomrelým žalobcom 3/ dňa 25.05.2006, s dohodou o zrážkach zo mzdy. Žalobcovia tvrdili, že z dôvodu nepravdivého údaju o celkových nákladoch (budúcej hodnote úveru) a RPMN je potrebné zmluvu v tejto časti vyhodnotiť za neplatnú a tiež tak, akoby údaj o celkových nákladoch (budúcej hodnote úveru) a RPMN chýbal, keďže tým došlo k podstatnému oklamaniu žalobcu 2/.

Žalobcovia taktiež tvrdili, že sa javí, že žalovaný 1/ má nárok len na vrátenie poskytnutej výšky úveru, t.j. sumy 12 115,78 EUR, pričom vrátenie sumy - istiny 12 115,78 EUR je v zmluve dohodnuté na obdobie 20 rokov. Preto žalobca 2/ nebol ku dňu 21.06.2017 v omeškaní so žiadnou mesačnou splátkou istiny. Z amortizačnej tabuľky jednoznačne vyplýva, že žalobca 2/ mal podľa splátkového kalendára ku dňu 21.06.2017 a ku dňu zosplatnenia úveru dňa 19.07.2017 zaplatiť istinu vo výške 4.327,68 eur, pričom žalobca 2/ k tomuto dátumu uhradil sumu 12.344,63 eur. Pritom posledná splátka istiny pripadala na deň 20.07.2026. Žalobca 2/ tak nielenže predčasne splatil požičanú sumu, ale zaplatil žalovanému 1/ aj sumu navyše a to 228,85 eur. Žalovaný 1/ preto podal návrh na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby neoprávnene, pričom nebola splnená podmienka pre dobrovoľnú dražbu - dlh dlžníka najmenej vo výške 2.000 eur. Na základe uvedeného je potom časť II. záložnej zmluvy, v ktorej je uvedené, že dlžník sa zaviazal záložnému veriteľovi zaplatiť úroky a iné príslušenstvo, neplatná.

Z dôvodu, že záložná zmluva podľa žalobcov neobsahuje podstatné náležitosti záložnej zmluvy v zmysle § 151b ods. 2 OZ, t. j. určenie najvyššej hodnoty istiny do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, predmetná záložná zmluva je podľa žalobcov neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 OZ, ktorý nemožno ani konvalidovať. V tomto prípade absolútna neplatnosť záložnej zmluvy nastala priamo zo zákona (ex lege) a súd (alebo iný štátny orgán) na ňu prihliada aj bez návrhu.

Žalobcovia ďalej argumentovali tým, že aj keby predmetná záložná zmluva bola platným právnym úkonom, tak potom z čl. II. záložnej zmluvy vyplýva, že pohľadávka je vo výške 365 000,00 SKK (12.115,78 eur). Z požiadavky na určitosť určenia zabezpečovanej peňažnej pohľadávky vyplýva nevyhnutne potreba uvedenia údaju o jej výške, a to v číselnom vyjadrení. Keďže v predmetnej záložnej zmluve je určité určenie zabezpečovanej peňažnej pohľadávky vo výške 365 000,00 SKK (12.115,78 eur), potom najvyššia hodnota istiny do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje je 365 000,00 SKK (12.115,78 eur) a keďže žalobca 2/ uhradil žalovanému 1/ sumu 12.344,63 eur, plnil tak nad rámec hodnoty istiny zabezpečovanej pohľadávky, a teda nebol daný dôvod, resp. neboli splnené podmienky na dobrovoľnú dražbu. Žalobcovia navrhli, aby súd zabezpečil dôkaz od žalovaného 1/, a to prehľad vykonaných úhrad žalobcom 2/ na účet žalovaného 1/.

Ďalej žalobcovia uviedli, že žalobkyňa 1/ má na podaní žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby naliehavý právny záujem, nakoľko bola v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách postihnutá na svojich právach. Ujma na jej právach spočíva najmä v tom, že pri opakovanej dražbe (v 3. kole) sa hodnota predmetu dražby určenej znaleckým posudkom (26.000 eur), v ktorom má žalobkyňa hlásený trvalý pobyt, znížila na 50 % (13.000 eur) z hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom. Zopakovali, že žalobkyňa 1/ znalecký posudok pred konaním dražby doručený nebol a nemala možnosť ho namietať. Zhrnuli nimi tvrdené dôvody neplatnosti dražby, a to neplatnosť záložnej zmluvy; skutočnosť, že hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšovala 2.000 eur; písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva; nezverejnenie oznámenia o dražbe a oznámenia o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce a v periodickej tlači (§ 11 ods. 4); nezaslanie znaleckého posudku vlastníkovi predmetu dražby najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby (§ 12 ods. 4); nemožnosť vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby (§ 12 ods. 5); neuverejnenie oznámenia o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby (§ 17 ods. 3); nezaslanie oznámenia o dražbe dlžníkovi záložného veriteľa a vlastníkovi predmetu dražby najmenej 30 dní pred začatím dražby (§ 17 ods. 5 písm. a/). Podľa § 17 ods. 8 rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. Žalobkyňa zaslaná notárska zápisnica č. N 981/2018; Nz 26354/2018; NCRI 26900/2018 z 14.08.2018, ktorej súčasťou je Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe podpísané osobami, ktoré podľa Obchodného registra nie sú štatutárnym orgánom navrhovateľa dražby, resp. k oznámeniu nie je pripojená žiadna listina, ktorou by bolo preukázané prevedenie podpisového práva na zástupcov určených funkčne v Organizačnom poriadku VÚB, a.s., resp. poverenie výkonom právnych úkonov v mene spoločnosti (navrhovateľa dražby). Hodnota pohľadávky neprevyšovala 2.000 eur, pričom žalovaný 1/ pravdepodobne písomne vyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pričom vedel, že priamo v úverovej zmluve, či už úmyselne alebo z nedbanlivosti, klamal žalobcu 2/, a teda mal vedomosť o následkoch svojho konania prinajmenšom v tom, že ako banka nesplnil zákonnú povinnosť postupovať pri vykonávaní bankovej činnosti s odbornou starostlivosťou.

Podľa žalobcov, v registri dobrovoľných dražieb sa nenachádza oznámenie o dražbe konanej dňa 16.03.2018, ani oznámenie o opakovanej dražbe (2. kolo) konanej dňa 23.05.2018 a ani oznámenie o opakovanej dražbe (3. kolo) konanej dňa 14.08.2018. Žalobcovia poukázali na to, že oznámenie o dražbe nebolo zverejnené v periodickej tlači a to minimálne pre obec, na území ktorej sa predmet dražby nachádza a na úradnej tabuli obce. Je na strane žalovaných presvedčiť súd predloženými dôkazmi, že k takémuto zverejneniu došlo, a že naozaj došlo k splneniu si tejto povinnosti.

Žalobcovia k uvedenému podaniu pripojili Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. číslo: 001/072973/06-001/000, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 17398-08 a Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 21419-09, amortizačnú tabuľku - úver 001/072973/06-001/000.

7. Žalovaný 1/ k tvrdeniam žalobcov o tom, že dôvodom údajnej neplatnosti záložnej zmluvy je jej neurčitosť lebo zabezpečená pohľadávka nie je určená dostatočne určito, v podaní doručenom súdu 19.7.2019 uviedol, že v zmysle § 151b ods. 3 OZ sa v zmluve o zriadení záložného práva určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. V danej veci už pri letnom pohľade na žalobcami napádanú záložnú zmluvu je zrejmé, že uvedené zákonné náležitosti zmluva spĺňa. Tvrdenia žalobcov sú nedôvodné, keď zabezpečená pohľadávka je špecifikovaná v samostatnom článku II, v ktorom je uvedené, že zabezpečená pohľadávka predstavuje záväzok dlžníka z úverovej zmluvy. Vzhľadom na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 MOBdo 2/2008 zo dňa 07.05.2009 podľa ktorého „*Požiadavka identifikácie budúcej pohľadávky je splnená, ak je identifikovaná osobou veriteľa, osobou dlžníka a určitým druhovým vymedzením, napr. plnenie z úverovej zmluvy*“ a tiež vzhľadom na znenie záložnej zmluvy je možné bez akýchkoľvek pochybností konštatovať, že záložná zmluva v časti definujúcej zabezpečenú pohľadávku je dostatočne určitá a presná. Súčasne uviedol, že podľa jeho názoru nie je možné prihliadnuť na akékoľvek nové a ďalšie tvrdenia žalobcov v čase po uplynutí prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o určenie neplatnosti dražby.

Vyjadril sa aj k návrhu žalobcov na doplnenie dokazovania s tým, že dôkazné bremeno zaťažuje žalobcov, preto žalovaní nenesú dôkazné bremeno ohľadom uskutočnených splátok či iných informácií o čerpaní a splácaní úveru. Nie je ani zrejmé, aký súvis vôbec má taký žalobcami navrhovaný dôkaz s predmetom konania, ktorým je určenie neplatnosti dražby, keď otázky úverového vzťahu nie sú zákonom predpokladanými dôvodmi neplatnosti dražby.

Žalovaný 1/ zdôraznil, že príslušné dokumenty (aj v procese dražby) podpisujú na to oprávnení alebo splnomocnení zamestnanci ich spoločnosti, pričom poukázal aj na znenie § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností uviedol, že príslušné konania príslušných pracovníkov spoločnosti spoločnosť žalovaného 1/ schválila a schvaľuje (§ 33 OZ).

8. Súd uznesením z 29.11.2019 konanie vo vzťahu k žalobcovi v 3. rade zastavil a stranám sporu náhradu trov k zastavenej časti konania nepriznal.

9. Žalobcovia v podaní z 22.1.2020 podrobne rozobrali jednotlivé zmluvné podmienky Zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky č. 001/072973/06-001/000, s tým, že úver

čerpaný na jej základe je bezúročný a bez poplatkov. Zopakovali, že Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/072973/06-001/000 je absolútne neplatným právnym úkonom.

10. Súd otvoril vo veci pojednávanie dňa 23.1.2020 s tým, že pojednával v neprítomnosti riadne predvolaného splnomocneného zástupcu žalobcov, ktorý žiadal ospravedlniť svoju neprítomnosť na pojednávaní ako aj neprítomnosť žalobcov.

Prítomní zástupcovia všetkých žalovaných zotrvali na svojich vyjadreniach, keď žalovaný 2/ doručil súdu svoje vyjadrenie k žalobe až v deň prvého pojednávania vo veci, teda dňa 23.1.2020. Z uvedeného dôvodu súd dané pojednávanie odročil.

11. Žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 23.1.2020 uviedol, že miesto vykonania dražby bolo určené v súlade so zákonom najmä keď obec Kolárovo je od miesta konania dražby v Nitre vzdialená cca 58 km, pričom v Nitre sa nachádza viacero realitných kancelárií. Ďalej uviedol, že informácie o konaní dražby a o predmete dražby boli zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb, v Obchodnom vestníku, na internetovom portáli dražobníka, na ďalších realitných portáloch, v regionálnom periodiku a oznámenie o dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli obce Kolárovo. Na dražbe sa zúčastnilo 17 osôb, či už z Banskej Bystrice, Komárna alebo Trnavy, teda ani čas a ani miesto predmetnej dražby nebránilo v účasti na dražbe. Za dôkaz označil zoznam účastníkov opakovanej dražby zo 14.8.2018. Ďalej uviedol, že výzva na sprístupnenie predmetu dražby bola žalobkyni 1/ zaslaná 20.10.2017 a bola jej doručená 21.3.2018. Za dôkaz označil výzvu z 20.10.2017 s poštovou doručenkou. Ďalej žalovaný 2/ uviedol, že znalecký posudok bol dňa 9.2.2018 zaslaný žalobcom a žalobkyni 1/ bol aj doručený dňa 5.3.2018 spolu s oznámením o prvom kole dražby konanej dňa 16.3.2018. Za dôkaz žalovaný 2/ označil sprievodný list z 9.2.2018 s poštovým podacím hárkom z 9.2.2018 a poštovou doručenkou z 5.3.2018. Podľa vyhlásenia navrhovateľa dražby - žalovaného 1/ - z 5.2.2018, výška pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi 2/ bola v čase podania návrhu na vykonanie dražby 8.142,60 eur, a teda spĺňala podmienku § 3 ods. 6 zákona o DD. Za dôkaz žalovaný 2/ označil návrh na vykonanie dražby PSO179/17 z 5.2.2018.

Žalovaný 2/ taktiež uviedol, že podľa oznámenia REGOB mal dlžník - žalobca 2/ v čase predmetnej dražby registrovaný trvalý pobyt v Zápoved' 918/8, Palárikovo a nie v predmete dražby. Dražobník bol preto oprávnený znížiť najnižšie podanie na hodnotu 50% zo všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom, s poukazom na § 16 ods. 6 zákona o DD. Za dôkaz žalovaný 2/ označil oznámenie MV SR z 3.11.2017.

Žalovaný 2/ súčasne poprel tvrdenia žalobcov o nesúlade úverovej zmluvy so zákonom a k ohodnoteniu predmetu dražby uviedol, že toto bolo vykonané v súlade so zákonom, pričom žalobcovia neuviedli žiadne konkrétne nedostatky znaleckého posudku. Zdôraznil, že žalobcovia nevyužili svoje právo podľa § 12 ods. 5 zákona o DD a tým sa právo namietat' nesprávne ohodnotenie predmetu dražby prekludovalo. V ďalšom poukázal na § 2 písm. g/ vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a § 12 ods. 3 zákona o DD. Zdôraznil, že pre určenie neplatnosti dražby nie je podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok vypracovaný príslušným znalcom a či nebol inak porušený zákon č. 527/2002 Z.z. Súčasne citoval z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Obo 95/2009, sp. zn. 3Cdo 233/2010 a sp. zn. 4 Cdo/87/2007, Krajského súdu v Banskej Bystrici

sp. zn. 13Co 3201/2011, sp. zn. 13Co 49/2012 ako aj Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo 1263/2008, 21Cdo 1863/2013, 20Cdo 275/2013, 20Cdo 1083/2005.

Žalovaný 2/ napriek výzve súdu v zmysle § 189 CSP na predloženie úplného dražobného spisu zo všetkých kôl dražby (aj s poukazom na 295 CSP), žiadaný dražobný spis(y) nepredložil a nepredložil ani všetky dôkazy spomínané vo svojom vyjadrení (napr. poštovú doručku z 5.3.2018).

12. Súd v súlade s § 181 ods. 2 CSP určil, že medzi stranami sporu nie je sporné, že nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalobkyne 1/ v 3. kole dobrovoľnej dražby bola vydražená žalovaným v 3. rade, sporné je doručovanie písomností súvisiacich s konaním dražby žalobkyňi. Preto sa súdu javí byť žaloba žalobkyne v 1. rade dôvodnou a žaloba žalobcu v 2. rade nedôvodnou pre absenciu tvrdení žalobcu 2/ na akých právach bol dotknutý vydražením nehnuteľností žalovaným 3/. Súčasne súd uviedol, že vo veci vykoná dokazovanie oboznámením listinných dôkazov tvoriacich obsah súdneho spisu.

13. V reakcii na oboznámené listinné dôkazy žalovaný 1/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní konanom dňa 3.3.2020 uviedol, že žalobcom boli listiny zasielané na známe adresy evidovaného trvalého pobytu. To že žalobkyňa v 1. rade mala zmluvu s poštou o doposielaní poštových zásielok nič nemení na tom, že jej trvalý pobyt bol v predmete dražby a žalovaný 2/ po tom, ako sa dozvedel z oznámenia žalobkyne 1/ o aktuálnej adrese pobytu, jej doručoval zásielky aj na aktuálnu adresu pobytu, resp. tieto boli poštou doposielané. K námietke žalobcov o absencii poverenia žalovaného 2/ na oznámenie o začatí výkonu záložného práva zástupca žalovaného 1/ uviedol, že takéto poverenie existovalo a žalovaný 1/ takýto úkon žalovaného 2/ - oznámenie o začatí výkonu záložného práva - schválil a schvaľuje. V závere žalovaný 1/ uviedol, že žaloba nie je dôvodná.

Žalovaný 2/ reagujúc na oboznámené uviedol, že žalobcom všetky písomnosti doručovali na adresy oznámené MV SR - Register obyvateľov a po zistení aj iných možných adries sa zásielky doposielali aj na tieto. Oznámenie o výkone záložného práva bolo realizované na základe poverenia žalovaného v 1. rade, pričom do spisu založil aj splnomocnenie udelené spoločnosťou žalovaného 1/ pre spoločnosť žalovaného 2/, aj vo veci vyhotovovania a zasielania oznámení o začatí a výkone záložného práva formou dražby. Súčasne predložil aj poverenie udelené žalovaným v 1. rade pre zamestnanca Ing. Miroslava Martoňa. Poznamenal, že chyba v písaní parcelného čísla predmetu dražby bola opravená doložkou notára v notárskej zápisnici. Podľa neho žaloba nie je dôvodná.

Žalovaný 3/ k tvrdeniu žalobkyne 1/, že jej nebola doručená výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti a zaslaný znalecký posudok, poukázal na § 12 ods. 2 zákona o DD, podľa ktorého dražobník má povinnosť odoslania výzvy spravidla 3 týždne pred tým, než má prísť k ohodnoteniu. Podľa § 12 ods. 4 naopak samotný znalecký posudok má dražobník povinnosť zaslať aspoň 30 dní pred konaním dražby. Uviedol, že zákon o DD vo vzťahu k zasielaniu a doručovaniu vraví o povinnosti odoslať, zaslať, nie doručiť. Obe tieto povinnosti dražobník splnil riadne a včas na adresy v tom čase známe dražobníkovi, nakoľko až 23.2.2018 žalobkyňa v 1. rade informovala dražobníka, že býva už vyše 10 rokov v Bratislave. Podľa § 17 ods. 5 oznámenie o dražbe má dražobník povinnosť zaslať najneskôr 15 dní pred konaním dražby. Dražobník to opätovne vykonal. Tým je vyvrátená v žalobe tvrdená vada ohľadom doručovania. K žalobkyňou v 1. rade namietanej vade v podobe miesta konania dražby zdôraznil, že samotná žalobkyňa priznala, že viac ako 10 rokov nebývala v nehnuteľnostiach

tvoriacich predmet dražby. Podľa neho vzdialenosť medzi bydlisko žalobkyne v 1. rade a mestom Kolárovo je približne rovnaká ako je medzi Kolárovom a mestom Nitra. Rovnaký ňou tvrdený problém s cestovaním by tak zjavne existoval aj vtedy, keby miestom konania dražby bolo mesto Kolárovo. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co/286/2018 z 21.11.2019, v ktorom súd skutkovo riešil súdny spor o neplatnosť DD, kde vzdialenosť medzi miestom dražby a nehnuteľnosťami bola 75 km a táto vzdialenosť nebola považovaná za neprimeranú. Ďalej uviedol, že v žalobe tvrdené vady nenastali. Ak by nastali, neboli takými závažnými, že by mali viesť k vysloveniu neplatnosti dražby. Záverom zdôraznil, že žalobcovia v tomto súdnom konaní boli povinní uniesť bremeno tvrdenia o tom, ktoré ustanovenia zákona o DD boli porušené, ako a do ktorých práv takýmito porušeniami bolo zasiahnuté a zároveň mali preukázať príčinnú súvislosť medzi tvrdenými porušeniami a tými ich právami, do ktorých malo byť takto zasiahnuté. Navrhol žalobu zamietnuť.

14. Z listinných dôkazov tvoriacich obsah súdneho spisu mal súd za preukázané, že žalovaný 1/ uzavrel ako veriteľ dňa 25.5.2006 so žalobcom 2/ ako dlžníkom Zmluvu o poskytnutí bezúčelovej fľexihypotéky reg. č. 001/072973/06-001/000, predmetom ktorej bol úver vo výške 365.000,- Sk (12.115,78 eur), ktorý bol splatný 240 mesačnými splátkami po 108,18 eur s tým, že žalobca v 2. rade mal úhrnom zaplatiť sumu vo výške 24.485 eur.

14.1 Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/072973/06-001/000, uzavretej dňa 25.5.2006 medzi žalovaným v 1. rade ako veriteľom a bývalým žalobcom v 3. rade - Jozef Horváth ako záložcom, bolo v prospech žalovaného v 1. rade zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo, ktoré tvorili výlučné vlastníctvo záložcu, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovaného v 1. rade z úveru poskytnutého žalobcovi v 2. rade na základe zmluvy o poskytnutí úveru č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006, v ktorej sa dlžník zaviazal, že záložnému veriteľovi vráti úver, zaplatí úroky a iné príslušenstvo a splní ďalšie záväzky podľa úverovej zmluvy (článok II.). Hodnota zálohu bola 910.000,-Sk. Predmetom uvedenej záložnej zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa uvedenej v čl. II. zmluvy, vrátane príslušenstva zriadením záložného práva v prospech záložného veriteľa, ktorého predmetom je záloh - nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo v spoluvlastníckom podiele 1/1 záložcu.

14.2 Podľa čiastočného výpisu z LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo vyhotoveného dňa 5.3.2018, nehnuteľnosti zapísané v uvedenom LV, a to parcela registra „C“ parc.č. **5314** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele **5314** tvorili výlučné vlastníctvo žalobkyne 1/ na základe nadobúdacieho titulu, ktorým bola darovacia zmluva V-6779/08 z 4.2.2009. V poznámke je poznamenané Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-2220/06) z 18.10.2017, P-1033/17 v prospech žalovaného 1/ ako záložného veriteľa formou dobrovoľnej dražby oboch tam zapísaných nehnuteľností. Rovnako je poznamenané Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DD PSO179/2017-prvá dražba zo dňa 7.2.2018, P-121/2018 žalovaným 2/ ako dražobníkom.

14.3 Žalovaný 1/ pokusom o zmier z 21.6.2017 (čl. 327) vyzýval žalobcu 2/ na zaplatenie dlžnej pohľadávky po lehote splatnosti vo výške 592,51 eur a podaním z 19.7.2017 žalovaný 1/ vyzval žalobcu 2/ na zaplatenie celého zostatku úveru v lehote 10 dní od doručenia výzvy, pričom pohľadávku, vrátane príslušenstva z omeškania vyčíslil sumou vo výške 8.031,95 eur, z toho istina vo výške 7.735,18 eur.

14.4 Žalovaný 2/ v podaní z 18.10.2017 adresovanom žalobkyni 1/ do Kolárova - Veľká Gúta 42, ktoré si žalobkyňa 1/ prevzala 24.10.2017 v Moste pri Bratislave, z poverenia záložného veriteľa - žalovaného 1/ - oznamoval žalobkyni 1/ ako záložcovi, že záložný veriteľ začína výkon záložného práva realizovaného dobrovoľnou dražbou. Súčasne označil predmet dražby ako aj pohľadávku zabezpečenú záložným právom (pohľadávka z úverovej zmluvy č. 001/072973/06-001/000 z 25.5.2006. Žalobca 2/ si uvedené oznámenie neprevzal ani na adrese Kolárovo, Veľká Gúta 42 a ani na adrese Zápoved' 918/9, Palárikovo.

14.5 Žalovaný 2/, v prílohe svojho vyjadrenia k žalobe, predložil súdu aj fotokópiu listu, ktorý mu bol doručený 23.2.2018, v ktorom žalobkyňa 1/ oznamuje žalovanému 2/, že si nevie vybrať jeho zásielky zaslané do Kolárova lebo už 10 rokov býva v Bratislave, pričom v liste je uvedená adresa Bratislavská 94, 900 46 Most pri Bratislave.

14.6 Podľa údajov REGOB predložených žalovaným 2/ (čl. 347), žalobkyňa 1/ má od 24.2.2005 evidovaný trvalý pobyt v Kolárove, Veľká Gúta 42 a od 13.7.2017 do 12.7.2022 má evidovaný prechodný pobyt na adrese Stavbárska 5177/38, Bratislava - Vrakuňa. Žalobca 2/ má od 2.1.2006 evidovaný trvalý pobyt na adrese Zápoved' 918/9, Palárikovo.

14.7 Žalovaný 2/ adresoval žalobkyni 1/ na adresu v Kolárove podanie z **20.10.2017**, ktorým žalobkyňu 1/ vyzval na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenie predmetu dražby, a to súbor vecí - evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo so špecifikovaním tam zapísaných nehnuteľností. Podľa doručky na čl. 426 si žalobkyňa uvedenú výzvu prevzala až **21.3.2018**, pričom adresa v Kolárove je preškrtnutá a rukou je dopísané doposlať. Žalobca 2/ si uvedenú výzvu neprevzal ani na adrese žalobkyne 1/ v Kolárove a ani na adrese v Palárikove.

14.8 Z znaleckým posudkom Ing. Jany Zavadilovej č. 157/2017 bola všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo ohodnotená sumou vo výške 26.000 eur ku dňu **14.12.2017**, pričom znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 14.11.2017. Podľa údajov o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia, miestna obhliadka bola **dohodnutá a oznámená** vlastníkom nehnuteľnosti na **14.11.2017**. Nehnuteľnosť v uvedenú dobu nebola sprístupnená, preto je znalecký posudok urobený iba na základe predchádzajúceho znaleckého posudku a fotodokumentácie. Znalec podľa uvedeného znaleckého posudku nepoužil porovnávaciu metódu, pretože k spracovaniu posudku nemal k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia o cenách nehnuteľností. Znalec pre výpočet zvolil metódu polohovej diferenciacie a použil pôdorys zo znaleckého posudku č. 38/2006 Ing. Imricha Mészároša z 14.5.2006.

14.9 Z Návrhu na vykonanie dražby PSO179/17 z **5.2.2018** na čl. 346 vyplýva, že žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ navrhol žalovanému 2/ ako dražobníkovi vykonanie dobrovoľnej dražby súboru vecí evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo v spoluvlastníckom podiele 1/1 žalobkyne 1/. Súčasťou návrhu je vyhlásenie navrhovateľa dražby, že špecifikovaný predmet dražby je možné dražiť a že pohľadávka je pravá ako aj o jej výške a splatnosti. Celková výška pohľadávky je vyčíslená sumou 8.142,60 eur s tým, že jej splatnosť nastala 19.7.2017. Za právny dôvod pohľadávky je označená Zmluva o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg. č. 001/072973/06-001/000 zo dňa 25.5.2006, pričom za dlžníka je označený žalobca 2/.

14.10 Podľa Oznámenia o dobrovoľnej dražbe DD PSO179/17 zo 7.2.2018, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej notárskej zápisnice, predmetom prvej dražby majúcej sa konať 16.3.2018 mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **5314** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele 5314, v spoluvlastníckom podiele 1/1, bez uvedenia mena vlastníka. V uvedenom Oznámení sa súčasne uvádza, že rodinný dom nebol na obhliadku sprístupnený a popis je prevzatý z predloženého ZP z roku 2006. Za znalecký posudok je označený znalecký posudok č. 157/2017 Ing. Jany Zavadilovej z 14.12.2017, pričom všeobecná cena odhadu je 26.000 eur, ktorá suma je aj najnižším podaním. Dražobná zábezpeka bola 6.000 eur a minimálne prihodenie bolo 300 eur.

14.11 Žalovaný 2 mal v prílohe svojho podania z 9.2.2018 zaslať žalobkyni 1/ na adresu Bratislavská 95 v Moste pri Bratislave, ale aj adresu v Kolárove Oznámenie o dobrovoľnej dražbe a znalecký posudok č. 157/2017 Ing. Jany Zavadilovej. Žalovaný 2/ do vyhlásenia dokazovania za skončené nepredložil súdu doklad o doručení uvedených písomností žalobkyni 1/.

14.12 Oznámenie o dobrovoľnej dražbe v prílohe sprievodného listu z 9.2.2018 mal žalovaný 2/ zaslať aj žalobcovi 2/ na adresu v Palárikove, ale aj adresu trvalého pobytu žalobkyne 1/ v Kolárove. Žalovaný 2/ do vyhlásenia dokazovania za skončené nepredložil súdu doklad o doručení uvedených písomností žalobcovi 2/.

14.13 Notárskou zápisnicou N 388/2018, Nz 8457/2018, NCRIs 8602/2018 napísanou dňa 16.3.2018 v Nitre, na Svätourbanskej 107/37 notársky kandidát notára JUDr. Jarmily Kováčovej, so sídlom v Bratislave, osvedčil priebeh dobrovoľnej dražby konanej dňa 16.3.2018 o 10:45 hod. V zápisnici konštatoval, že navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol žalovaný 1/ a dražobníkom bol žalovaný 2/, na požiadanie ktorého bolo do notárskej zápisnice spísané uvedené osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, pričom išlo o prvú dražbu. Predmetom dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **3514** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele **5314**. Dobrovoľná dražba bola podľa uvedenej notárskej zápisnice vyhlásená dražobníkom Oznámením o dobrovoľnej dražbe DD PSO179/17, uverejneným v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 9.2.2018 pod číslom NCRdr 554/2018. Najnižšie podanie bolo 26.000 eur, pričom dobrovoľná dražba bola ukončená o 10:50 hod. vyhlásením licitátora dobrovoľnej dražby, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby.

14.14 Podľa potvrdenia notára JUDr. Jarmily Kováčovej z 24.4.2018 o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb (NCRdr), zápis Oznámenia o konaní opakovanej dražby, ktorej dátum a čas otvorenia mal byť 23.5.2018 o 14:30 hod. v NCRdr bol vykonaný 24.4.2018 o 14:48 hod.

14.15 Notárskou zápisnicou N 722/2018, Nz 16492/2018, NCRIs 17000/2018 napísanou dňa 23.5.2018 v Nitre, na Svätourbanskej 107/37 notársky kandidát notára JUDr. Jarmily Kováčovej, so sídlom v Bratislave, osvedčil priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 23.5.2018 o 14:30 hod.. V zápisnici konštatoval, že navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol žalovaný 1/ a dražobníkom bol žalovaný 2/, na požiadanie ktorého bolo do notárskej zápisnice spísané uvedené osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, pričom išlo o

opakovanie dražby - 2. kolo. Predmetom dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **5314** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele **5314**. Opakovaná dobrovoľná dražba bola podľa uvedenej notárskej zápisnice vyhlásená dražobníkom Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD PSO179/17, uverejneným v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 24.4.2018 pod číslom NCRdr 1722/2018. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražby malo byť neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice (vo vyhotovení predloženom žalobcami sa Oznámenie nenachádza). Najnižšie podanie bolo 19.500 eur, pričom opakovaná dobrovoľná dražba bola ukončená o 14:35 hod. vyhlásením licitátora dobrovoľnej dražby, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby.

14.16 Žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby a žalovaný 2/ ako dražobník uzavreli dňa 30.5.2018 Zmluvu o vykonaní 2. opakovanej dražby PSO179/17 3. kolo na predmet dražby nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **5314** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele **5314** s tým, že vlastníkom predmetu dražby je žalobkyňa 1/ v spoluvlastníckom podiele 1/1. Najnižšie podanie bolo 13.000 eur, čo je 50% zo sumy stanovenej znaleckým posudkom k predmetu dražby, minimálne prihodenie bolo 300 eur. Súčasťou zmluvy je vyhlásenie navrhovateľa dražby, že špecifikovaný predmet dražby je možné dražiť, že záložným právom zabezpečená pohľadávka je pravá. Celková výška pohľadávky je vyčíslená sumou 8.142,60 eur s tým, že jej splatnosť nastala 19.7.2017. Za právny dôvod pohľadávky je označená Zmluva o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg. č. 001/072973/06-001/000 zo dňa 25.5.2006, pričom za dlžníka je označený žalobca 2/.

14.17 Podľa Oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD PSO179/17 z 10.7.2018 na čl. 353, predmetom 3. kola dražby, ktorej dátum bol 14.8.2018, mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **5314** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele 5314, v spoluvlastníckom podiele 1/1, bez uvedenia mena vlastníka. V uvedenom Oznámení sa súčasne uvádza, že rodinný dom nebol na obhliadku sprístupnený a popis je prevzatý z predloženého ZP z roku 2006. Za znalecký posudok je označený znalecký posudok č. 157/2017 Ing. Jany Zavadilovej z 14.12.2017, pričom všeobecná cena odhadu je 26.000 eur, avšak najnižším podaním je suma 13.000 eur, s dražobnou zábezpekou 3.500 eur a minimálnym prihodením 300 eur.

14.18 Žalovaný 2/ v prílohe svojho podania z 11.7.2018 zaslal žalobkyňi 1/ na adresu v Moste pri Bratislave, ale aj na adresu trvalého pobytu v Kolárove, či adresu prechodného pobytu v Bratislave - Vrakuňa Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe. Podľa doručeníek si žalobkyňa 1/ Ozn. O opak. DD 3. kolo adresované do Mostu pri Bratislave prevzala 17.7.2018 a adresované do Kolárova si prevzala dňa 27.7.2018 v Moste pri Bratislave. Zásielku adresovanú do Bratislava - Vrakuňa si žalobkyňa 1/ podľa poznámky poštového doručovateľa neprevzala v odbernej lehote. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe v prílohe sprievodného listu z 11.7.2018 žalovaný 2/ zaslal aj žalobcovi 2/ na adresu v Palárikove, ale aj adresu trvalého pobytu žalobkyne 1/ v Kolárove, ktorá adresa je prečiarknutá a rukou dopísaná adresa pobytu žalobkyne 1/ v Moste pri Bratislave. Podľa poznámky poštového doručovateľa si žalobca 2/ každú z uvedených zásielok v odbernej lehote neprevzal.

14.19 Podľa čl. 199, resp. 376 Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, ktorá sa mala konať 14.8.2018 bolo zverejnené v Obchodnom vestníku 135/2015 z 16.7.2018 pod X010212.

14.20 Mestský úrad v podaní z 24.8.2018 adresovanom žalovanému 2/ potvrdil, že Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD PSO179/17 bolo na úradnú tabuľu vyvesené dňa 13.7.2018 a zvesené dňa 15.8.2018.

14.21 Notárskou zápisnicou N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRIs 26900/2018 napísanou dňa 14.8.2018 v Nitre, na Svätourbanskej 107/37 notársky kandidát notára JUDr. Jarmily Kováčovej, so sídlom v Nitre, osvedčil priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 14.8.2018 o 10:08 hod., pričom išlo o opakovanie dražby - 3. kolo. V zápisnici konštatoval, že navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol žalovaný 1/ a dražobníkom bol žalovaný 2/, na požiadanie ktorého bolo do notárskej zápisnice spísané uvedené osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby. Predmetom dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo a to parcela registra „C“ parc.č. **3514** - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele **5314**. Opakovaná dobrovoľná dražba bola podľa uvedenej notárskej zápisnice vyhlásená dražobníkom Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD PSO179/17, uverejneným v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 11.7.2018 pod číslom NCRdr 2998/2018. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražby malo byť neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice. Najnižšie podanie bolo 13.000 eur, dražobná zábezpeka bola 3.500 eur a minimálne prihodenie bolo 300 eur. Do Zoznamu účastníkov dražby sa zapísalo 17 účastníkov, ktorí obdržali dražobné čísla 1 až 18. Podanie vo výške 13.000 eur urobili účastníci s poradovými číslami 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a 18, a keďže napriek dvojitej výzve licitátora nikto neurobil vyššie podanie, licitátor vyžreboval z účastníkov dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a 18 poradové číslo 13 a na základe vyžrebovania udelil príklep účastníkovi dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 13, ktorým je žalovaný 3/. Udelením príklepu bola dražba o 10:18 hod. ukončená. Cena dosiahnutá vydražením teda bola 13.000 eur.

14.22 Doložkou k Notárskej zápisnici N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRIs 26900/2018 Notársky kandidát notára JUDr. Jarmily Kováčovej, so sídlom v Nitre dňa 7.9.2018 vykonal opravu zrejmej chyby v písaní Notárskej zápisnice N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRIs 26900/2018 zo dňa 14.8.2018 v ktorej opravil nesprávne označené číslo parcely registra „C“ parc. č. **3514** tvoriacej predmet dražby na správne znenie parc. č. **5314**.

14.33 Žalovaný 2/ v prílohe svojho podania zo 16.8.2018 zaslal žalobkyni 1/ na adresu v Moste pri Bratislave, ale aj na adresu trvalého pobytu v Kolárove, či adresu prechodného pobytu v Bratislave - Vrakuňa Notársku zápisnicu 3. kolo. Podľa doručeníek si žalobkyňa 1/ zásielku adresovanú do Mostu pri Bratislave prevzala 21.8.2018 a adresovanú do Kolárova si prevzala dňa 21.8.2018 v Moste pri Bratislave. Zásielku adresovanú do Bratislava - Vrakuňa si žalobkyňa 1/ podľa poznámky poštového doručovateľa neprevzala v odbernej lehote. Dňa 21.8.2018 si žalobkyňa 1/ prevzala na adrese v Moste pri Bratislave výzvu na odovzdanie/prevzatie 3. kolo.

14.34 Notársku zápisnicu v prílohe sprievodného listu zo 16.8.2018 žalovaný 2/ zaslal aj žalobcovi 2/ na 2 rôzne adresy v Palárikove (Štefánikova 110, resp. Zápoved' 918/9), ale aj

adresu trvalého pobytu žalobkyne 1/ v Kolárove, ktorá adresa je na obálke prečiarknutá a rukou dopísaná adresa pobytu žalobkyne 1/ v Moste pri Bratislave. Podľa poznámky poštového doručovateľa si žalobca 2/ zásielku s dopísanou adresou neprevzal v odbernej lehote a na adrese v Palárikove je podľa poznámky poštového doručovateľa žalobca 2/ neznámy (č.l. 399 - Štefánikova 110), resp. žalobca 2/ si zásielku neprevzal v odbernej lehote (čl. 403 - Zápoved' 918/9).

14.35 Podľa čiastočného výpisu z LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo vyhotoveného dňa 22.9.2018, nehnuteľnosti zapísané v uvedenom LV, a to parcela registra „C“ parc.č. 5314 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 42 na parcele 5314 tvoria výlučné vlastníctvo žalovaného 3/ v podiele 1/1. Titulom nadobudnutia je Osvedčenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby N 981/2018, Z-4291/18. V poznámke je poznamenané začatie súdneho konania - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe potvrdenia OS Komárno č. 13C/10/2018 zo dňa 12.3.2018 (Okresný súd Komárno uznesením sp. zn. 13C/10/2018 z 5.4.2018 návrh žalobkyne 1/ na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovaným 1/, 2/ zamietol a Krajský súd v Nitre ako odvolací súd uznesením č.k. 8Co/179/2018-133 z 11.9.2018 odvolaním žalobcov napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil - poznámka súdu).

15. Súd na daný spor aplikoval ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. (ZoDD) a na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že nárok žalobkyne 1/ na určenie neplatnosti dražby je dôvodným.

Z vykonaného dokazovania je nesporné, že žalobkyňa bola predchádzajúcim a výlučným vlastníkom predmetu dražby - nehnuteľností evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo, pričom udelením príklepu žalovanému 3/ ako vydražiteľovi v 3. kole opakovanej dobrovoľnej dražby PSO17/17 organizovanej žalovaným 2/ ako dražobníkom v zmysle § 6 ods. 1 veta prvá zákona č. 527/2002 Z.z. na návrh žalovaného 1/ ako navrhovateľa dražby a uhradení ceny dosiahnutej vydražením žalovaným 3/ o vlastníctvo nehnuteľností evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo žalobkyňa 1/ prišla, keďže toto vlastníctvo prešlo na žalovaného 3/ ako vydražiteľa.

Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby, tvorili záloh, ktorý zabezpečoval splatenie úveru vo výške 365.000,- Sk (12.115,78 eur) poskytnutého žalovaným 1/ žalobcovi 2/ ako dlžníkovi na základe Zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg. č. 001/072973/06-001/000, s úrokom a iným príslušenstvom. Z dôvodu, že žalobca 2/ riadne neuhrádzal splátky úveru, pohľadávka z uvedenej úverovej zmluvy sa stala splatnou a žalovaný 1/ prostredníctvom žalovaného 2/ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

16. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. *Písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.*

Podľa § 12 ods. 1-6 zákona č. 527/2002 Z.z. *(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu*

dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. (2) 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. (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. (4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. (5) 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. (6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

17. V danom prípade boli nehnuteľnosti tvoriace predmet dražby ohodnotené znaleckým posudkom zo 14.12.2017, keď miestna ohliadka nehnuteľností mala byť vykonaná za účelom ohodnotenia predmetu dražby dňa 14.11.2017 o 13:45 hod., ako to vyplýva z výzvy žalovaného 2/ vyhotovenej 20.10.2017. Podľa uvedenej výzvy, žalovaný 2/ vystupoval ako dražobník, pričom navrhovateľom dražby mal byť žalovaný 1/. Podľa samotného znaleckého posudku Ing. Jany Zavadilovej č. 157/2017 zo dňa 14.12.2017, tento bol vyžiadaný (objednaný) 18.10.2017, a to pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou žalovaného 2/. Podľa dôkazov predložených súdu však žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ navrhol žalovanému 2/ ako dražobníkovi vykonanie dobrovoľnej dražby súboru vecí evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo v spoluvlastníckom podiele 1/1 žalobkyne 1/ až návrhom PSO179/17 z 5.2.2018, bez ohľadu na skutočnosť, že títo žalovaní mali vzájomne uzavretú Rámcovú zmluvu o vykonávaní dražieb z 12.2.2013 s neznámym obsahom, keď žalovaný 2/ súdu predložil len titulnú stranu zmluvy a jej poslednú - 19. stranu (čl. 431). Nepochybne v rámcovej zmluve z 12.2.2013 nebol označený ani predmet dražby, ani pripojený list vlastníctva nie starší ako tri mesiace a nebolo pripojené vyhlásenie, že predmet dražby je možné dražiť, resp. vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva navrhuje (§ 7 ods. 1-3 zákona č. 527/2002 Z.z.).

18. V danej veci prebehli 3 kolá dobrovoľnej dražby PSO179/17, a to prvé kolo dňa 16.3.2018, opakovaná dražba dňa 23.5.2018 a opakovaná dražba dňa 14.8.2018.

19. Aj keď žalovaný 2/ nedisponoval v deň konania obhliadky dôkazom, že jeho výzva z 20.10.2017 adresovaná žalobkyni 1/ na umožnenie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby dňa 14.11.2017 o 13:45 hod. bola žalobkyni 1/ ako vlastníčke nehnuteľností doručená do termínu obhliadky, k zmene termínu obhliadky nedošlo a znalkyňa Ing. Jana Zavadilovej v znaleckom posudku č. 157/2017 uviedla, že znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 14.11.2017. Podľa údajov o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia, miestna obhliadka

bola dohodnutá a oznámená vlastníkom nehnuteľnosti na 14.11.2017. Nehnuteľnosť v uvedení dobu nebola sprístupnená, preto je znalecký posudok urobený iba na základe predchádzajúceho znaleckého posudku a fotodokumentácie.

Z uvedeného nie je zrejmé, na základe čoho znalkyňa dospela k záveru, že termín obhliadky bol dohodnutý a oznámený, najmä keď žalobkyni 1/ bola výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti doručená až 21.3.2018 (čl. 426 súdneho spisu), teda po vykonaní prvého kola dobrovoľnej dražby dňa 16.3.2018. Rovnako nie je zrejmé, ako znalkyňa zistila, že v uvedenú dobu nebola nehnuteľnosť sprístupnená a nie je ani zrejmé, ktorá z dvoch nehnuteľností tvoriacich neskôr predmet dražby PSO179/17 nebola sprístupnená, keď uvádza len jednu nehnuteľnosť. Rovnako nie je zrejmé, prečo znalkyňa mala za to, že ku dňu 14.11.2017 bolo viacero vlastníkov nehnuteľnosti (ktorej z dvoch?) a už vôbec nie je zrejmé, prečo ohodnotila aj pozemok parcela registra „C“ parc.č. 5314 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 999 m², keď podľa údajov v znaleckom posudku, tento bol vyžiadaný už 18.10.2017, pričom úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu (len) rodinného domu s.č. 42 na parc.č. 5314 s príslušenstvom, podľa LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo. V zmysle legálnej definície súčasti a príslušenstva vecí v § 120 a § 121 OZ, ale ani v zmysle logiky vecí nemožno za súčasť a príslušenstvo nehnuteľnosti považovať ďalšiu samostatnú nehnuteľnosť, v danom prípade evidovanú v registri „C“ KN pod parc.č. 5314 v k.ú. Kolárovo.

Neuniklo pozornosti súdu, že ohodnotenie predmetu dražby v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. sa podľa znaleckého posudku objednávalo v predstihu, už 18.10.2017, aj keď žalovaný 1/ ako záložný veriteľ až podaním z 5.2.2018 navrhol žalovanému 2/ vykonanie dobrovoľnej dražby súboru vecí evidovaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo vo výlučnom vlastníctve žalobkyne 1/. Preto aj Zmluva o vykonaní dražby v zmysle § 16 zákona č. 527/2002 Z.z. mohla byť medzi žalovanými 1/ a 2/ uzavretá najskôr 5.2.2018, keď bez návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby žalovaný 2/ ako dražobník nemohol mať vedomosť o predmete dražby.

20. Z tvrdení žalobkyne 1/ o dôvodoch neplatnosti dražby je však rozhodujúce to, že žalovaný 2/ do skončenia dokazovania vo veci súdu v rámci svojej obrany nepreukázal, že znalecký posudok č. 157/2017 z 14.12.2017 bol doručený žalobkyni 1/ v lehote určenej v § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., najmä keď v zmysle § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. bola žalobkyňa 1/, ako vlastníka nehnuteľností zapísaných na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo, oprávnená do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Pokiaľ žalovaný 2/ poštovým podacím hárkom z 9.2.2018 (čl. 345) hodlal preukázať zaslanie nejakého listu žalobkyni 1/, treba poznamenať, že list, popri adrese evidovaného trvalého pobytu žalobkyne 1/, zasielal aj na adresu rozdielnu od adresy oznámenej žalobkyňou 1/, najmä keď ho zasielal na adresu Bratislavská 95, Most pri Bratislave, oproti žalobkyňou 1/ oznámenej adrese Bratislavská 94, Most pri Bratislave. Nie je preto zrejmé, na základe čoho žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení k žalobe tvrdil, že znalecký posudok bol žalobkyni 1/ doručený 5.3.2018, keď dôkaz o doručení súdu nepredložil. Pokiaľ by tomu aj tak bolo, nepochybne žalobkyni 1/ od 5.3.2018 do konania prvého kola dražby dňa 16.3.2018 o 10:45 hod. ešte plynula lehota na vznesenie námietok proti ohodnoteniu predmetu dražby podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., ktorá by jej uplynula až uplynutím dňa 19.3.2018, teda po vykonaní prvého kola dražby. Pokiaľ súčasťou uvedenej zásielky žalovaného 2/ malo byť podľa sprievodného listu na čl. 342 aj Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, žalovaný 2/ v rámci svojej obrany nepreukázal, že by takéto Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo žalobkyni 1/ v súlade s § 17 ods. 5 písm. a/

ZoDD v spojení s § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. doručené pred prvým kolom dobrovoľnej dražby konanej dňa 16.3.2018.

21. Reagujúc na obranu žalovaných, podľa ktorej je po uplynutí lehoty určenej v § 17 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. neprípustné rozširovať dôvody neplatnosti dražby, súd sa stotožnil s názorom zaujatým v bode 21. uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 z 5.6.2019 *Lehota uvedená v § 21 ods. 2 ZDD teda slúži k uplatneniu práva na vyslovenie (určenie) neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Ak teda 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, keď dospel k záveru, že pokiaľ sa 3. kolo dražby konalo dňa 14.8.2018, pričom skončilo udelením príklepu žalovanému 3/ a žalobkyňa 1/ namieta v súlade s § 17 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. neplatnosť dražby žalobou doručenou súdu dňa 24.9.2018, teda včas, je bez významu skutočnosť, že dôvody neplatnosti žalobkyňa rozšírila aj po uplynutí 3 mesačnej lehoty určenej na včasné uplatnenie práva na určenie neplatnosti dražby.*

22. Súd sa však nestotožnil s tvrdením žalobkyne 1/, že vzdialenosť medzi Kolárovom, ktoré je jej evidovaným miestom trvalého pobytu (aj keď bez prihlásenia by sa mala zdržiavať na adrese Bratislavská 94, Most pri Bratislave už vyše 10 rokov, ktorú skutočnosť žalovanému 2/ ako dražobníkovi oznámila listom doručeným 23.2.2018), v katastrálnom území ktorého sa nachádza aj predmet dražby a Nitrou ako miestom konania dražby je dôvodom neplatnosti dražby. Nitra je nielen sídlom kraja, do ktorého patrí aj mesto Kolárovo, ale je nepochybne primerane vzdialená od miesta dražených nehnuteľností (cca 60 km). Táto vzdialenosť nemohla spôsobiť sťaženie v účasti prípadných účastníkov dražby, pričom z činnosti súdu je známe, že dražobník vykonáva viaceré dražieb v rovnaký deň, na rovnakom mieste.

Z dôvodu, že dlžník žalovaného 1/ - žalobca 2/ - nemal hlásený trvalý pobyt v dome na adrese Veľká Gúta 42, Kolárovo, tvoriaceho predmet dražby, na dražbu PSO179/17 realizovanú žalovaným 2/ na návrh žalovaného 1/ sa v súvislosti s najnižším podaním nevzťahujú obmedzenia vymenované v § 16 ods. 6 ZoDD.

23. Žalobkyňa 1/ za dôvod neplatnosti dražby uviedla aj skutočnosť, že oznámenie o dražbe nebolo uverejnené v registri dražieb, ani v tlači. Z notárskych zápisníc, či už zo 16.3.2018, či z 23.5.2018, ale aj z 14.8.2018 vyplýva, že Oznámenia boli uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb v zákonných lehotách, prvé kolo v súlade s § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., opakované dražby v súlade s § 22 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z.. Žalovaný 2/ inzerátom z titulu Komárňansko preukázal zverejnenie termínu konania (opakovanej - poznámka súdu) dražby dňa 14.8.2018 a aj Mestský úrad Kolárovo potvrdil, že Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo vyvesené od 13.7.2018 do 15.8.2018.

Žalovaný 2/ však v rámci svojej obrany neponúkol a ani neoznačil žiadny dôkaz, ktorý by s poukazom na § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. preukázal, že Oznámenie o dobrovoľnej dražbe konanej dňa 16.3.2018 a Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe konanej dňa 23.5.2018 boli taktiež zverejnené na úradnej tabuli obce, na území ktorej sa predmet dražby nachádza, resp. ani nepreukázal, že uvedené Oznámenia boli zverejnené v periodickej tlači, minimálne s pôsobnosťou pre Kolárovo a v rozsahu požadovanom v § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z.. Rovnako nepreukázal, že Oznámenie o opakovanej

dobrovoľnej dražby konanej dňa 23.5.2018 bolo zaslané aj žalobkyni 1/.

24. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že došlo k viacerým porušeniam ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v procese dražby dražobníka - žalovaného 2/ číslo PSO179/17, ktorá bola zavŕšená udelením príklepu žalovanému 3/ v treťom kole dražby dňa 14.8.2018. Ako bolo konštatované aj v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/178/2018 z 27.3.2019, *dražba, bez ohľadu na to, či bola úspešne skončená v prvom kole alebo sa opakovala, je jednou dražbou tvoriacou jeden celok. Hoci prvé kolo dražby a opakovaná dražba majú charakter samostatných úkonov, bez pochybností sa opakovaná dražba môže uskutočniť iba v prípade, ak predmet dražby nebol vydražený. Preto nie je pri opakovanej dražbe s poukazom na § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. potrebné zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Ak by bolo prvé kolo dražby úspešné, dražbu by nebolo potrebné opakovať. Aj označenie dražby žalovaným 2/ ako dražobníkom vo všetkých troch kolách bolo zhodné, každé kolo dražby bola označené ako dobrovoľná dražba PSO179/17. Napriek výzve, žalovaný 2/ nepredložil súdu dražobný spis(y) o dobrovoľnej dražbe PSO179/17.*

Opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná (§ 22 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.).

25. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. *Písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. Podľa poznámky pod čiarou, týmto osobitným predpisom sú ustanovenia § 45 až § 50 O.s.p., ktoré sú však od 1.7.2016 neúčinné, a tak, ako to konštatoval aj Najvyšší súd SR v rozsudku sp.zn. 8Cdo/178/2018 z 27.3.2019, uvedený odkaz už nie je aktuálny a správne by mal byť nahradený odkazom na § 105 až § 114 zákona č. 160/2015 Z.z. (CSP).*

Podľa § 106 ods. 1 písm. a/ CSP Ak nejde o doručovanie do elektronickej schránky podľa osobitného predpisu, o doručovanie v osobitných prípadoch podľa § 107 ods. 2 a adresát neuviedol inú adresu na doručovanie, doručuje súd písomnosti fyzickej osobe na adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky alebo adresu miesta pobytu cudzinca na území Slovenskej republiky podľa druhu pobytu cudzinca.

Podľa § 111 CSP (1) Do vlastných rúk sa doručuje tak, že adresát potvrdí prijatie písomnosti na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka"); údaje v doručenke sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručenka je verejnou listinou. (2) Do vlastných rúk sa doručujú písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a písomnosti, pri ktorých to nariadi súd. (3) Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

26. V danom prípade žalovaný 2/ nepreukázal, že pri doručovaní znaleckého posudku ako aj Oznámenia o dobrovoľnej dražbe konanej dňa 16.3.2018 žalobkyni 1/ nastala fikcia doručenia v zmysle § 111 ods. 3 CSP, najmä keď nepreukázal, ktorým dňom sa mu zásielka adresovaná žalobkyni 1/ so znaleckým posudkom a Oznámením o dobrovoľnej dražbe z 9.2.2018 vrátila nedoručená, aby týmto dňom nastala fikcia doručenia. Podľa názoru súdu, je bez významu legislatívna skratka „zašle“ použitá § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. pokiaľ

podľa § 12 ods. 5 citovaného zákona vlastníkovi predmetu dražby až **od doručenia** znaleckého posudku začína plynúť desaťdňová lehota na vznesenie námietok proti ohodnoteniu predmetu dražby u dražobníka. S poukazom na uvedené sa dražba podľa názoru súdu nemôže otvoriť pred uplynutím uvedenej lehoty.

Rovnako je podľa názoru súdu bez významu legislatívna skratka „zašle“ použitá v § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. v súvislosti s oznámením o dražbe, pokiaľ v § 10 ods. 1 citovaný zákon výslovne upravuje spôsob doručovania listinných zásielok. To sa navyše premietlo aj do ustanovenia § 17 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., v ktorom ustanovení sa výslovne upravuje spôsob doručenia oznámenia o dražbe (teda nie zaslania) podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstve vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu.

Žalovaný 2/ ani netvrdil a nepreukázal, že by došlo k oprave Notárskych zápisníc z 16.3.2018 a 23.5.2018, v ktorých je nesprávne uvedený predmet dobrovoľnej dražby v časti parcely registra „C“ parc.č. **3514**, pričom správne parcelné číslo je **5314**.

27. Všetky uvedené porušenia zákona č. 527/2002 Z.z., najmä nedoručenia relevantných písomností žalobkyni 1/ (Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, znalecký posudok), boli tak závažné, že nepochybne ovplyvnili postavenie žalobkyne 1/ ako pôvodnej vlastníčky. Z dôvodu hospodárnosti konania súd už nepodrobil súdnemu prieskumu ani záložnú zmluvu a ani úverovú zmluvu, neskúmal ani výšku pohľadávky ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva.

Z dôvodu súdom konštatovaných porušení zákona č. 527/2002 Z.z. bola nepochybne dobrovoľná dražba PSO179/17 nehnuteľností vedených na LV č. 3245 pre k.ú. Kolárovo konaná dňa 16.3.2018 neplatnou. Z uvedeného dôvodu, s poukazom na § 22 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., nebolo možné vykonať opakovanú dražbu ani dňa 23.5.2018 a ani 14.8.2018, a preto aj dražba, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 981/2018, Nz 26354/2018, NCRIs 26900/2018 napísanou dňa 14.8.2018 v Nitre, na Svätourbanskej 107/37 notárskym kandidátom notára JUDr. Jarmily Kováčovej, so sídlom v Nitre je neplatnou. Súd pritom vychádzal zo záveru Najvyššieho súdu SR v bode 47. rozsudku sp.zn. 8Cdo/178/2018 z 27.3.2019, podľa ktorého ... *ak opakovaná dražba bola vykonaná (a nadväzovala) na pôvodnú dražbu, ktorú súd prejudiciálne vyhodnotil ako neplatnú, je neplatná i táto opakovaná dražba, práve pre jej rozpor s ust. § 22 ods. 2 zákona o dražbách. Nebolo možné sa tak stotožniť s právnym názorom žalovaného 2/, že v danej veci pri opakovanej dražbe nedošlo k porušeniu žiadneho ustanovenia zákona o dražbách (došlo k porušeniu § 22 ods. 2), ktorý si v danej veci osvojil.*

28. S poukazom na uvedené súd vo vzťahu k žalobkyni v 1. rade, ako predchádzajúcej vlastníčky dražených nehnuteľností, žalobe o určenie neplatnosti dražby vyhovel, pričom z dôvodu hospodárnosti konania súd nevykonal ani dôkaz navrhnutý žalovaným 3/ (výsluch strán sporu, výsluch vlastníkov susedných nehnuteľností).

29. Podľa obsahu žaloby doručenej súdu dňa 24.9.2018 si len žalobkyňa 1/ uplatnila nárok na určenie neplatnosti dražby. V žalobe bol za stranu sporu v procesnom postavení žalobcu 2/ označený aj dlžník žalovaného 1/.

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

Podľa § 21 ods. 2 veta prvá zákona č. 527/2002 Z.z. *V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.*

Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalobca 2/ nebol ani navrhovateľom dražby, nebol ani dražobníkom či vydražiteľom a nebol ani predchádzajúcim vlastníkom dražených nehnuteľností. Napriek výzve súdu z 11.6.2019 nedošlo zo strany žalobcu 2/ ani k doplneniu skutkových tvrdení a ani k opísaniu rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich prípadný záver, že žalobca 2/ je osobou tvrdiacou, že porušením ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. bola dotknutá na svojich právach. Nie je úlohou súdu domýšľať si, prečo je dlžník žalovaného 1/ označený za stranu sporu ako žalobca 2/, a to najmä s poukazom na čl. 8 a čl. 6 ods. 1 CSP.

Vzhľadom na uvedené súd žalobu žalobcu 2/ zamietol z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu 2/.

30. Súd vo vzťahu k žalobkyni 1/ rozhodol o náhrade trov konania s poukazom na § 262 ods. 1 CSP podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní procesne úspešnej žalobkyni 1/ priznal 100% náhradu trov konania, k úhrade ktorej zaviazal všetkých troch žalovaných spoločne a nerozdielne, vzhľadom na ich nerozlučné procesné spoločenstvo v zmysle § 77 CSP.

Vo vzťahu k žalobcovi 2/ súd o náhrade trov konania rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že každému z procesne úspešných žalovaných súd voči žalobcovi 2/ priznal 100% náhradu trov konania.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Komárno, Pohraničná č. 6, Komárno, na Krajský súd v Nitre.

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

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.

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.

V Komárne dňa 3. marca 2020

JUDr. Dagmar Aradská
sudkyňa