



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred sudcom JUDr. Máriom Karaffom v spore **žalobcu** v **1. rade:** \_\_\_\_\_, nar. \_\_\_\_\_, bytom \_\_\_\_\_, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Almáši Gabriel, spol. s r.o., IČO: 36 856 592, so sídlom Šumavská 3, Bratislava - mestská časť Ružinov, v **2. rade:** \_\_\_\_\_, nar. \_\_\_\_\_, bytom P. \_\_\_\_\_, zastúpená: Združenie na ochranu práv občana - AVES, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, Bratislava, proti **žalovanému** v **1. rade: DPS financial consulting, s.r.o.**, IČO: 46 713 930, so sídlom Tamaškovičova 17/2742, Trnava, zastúpený: Petkov & Co s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Šoltésovej 14, Bratislava, IČO: 50 430 742, v **2. rade: DIFFEWA s.r.o.**, IČO: 47 498 561, so sídlom Nám. Jozefa Herdu 1/579, Trnava, v **3. rade: DUPOS dražobná, spol. s r.o.**, IČO: 36 233 935, so sídlom Tamaškovičova 17/2742, Trnava, zastúpená: Petkov & Co s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Šoltésovej 14, Bratislava, IČO: 50 430 742, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### r o z h o d o l:

I. Súd určuje, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 441/2020, NCRnz 19237/2020, NCRIs 19636/2020 dňa 14.07.2020 notárom JUDr. Petrom Opatovským na Notárskom úrade so sídlom v Trnave, vykonaná dňa 14. 07. 2020 o 10:00 hod., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. 4398, ktorý je vedený na Okresnom úrade - katastrálny odbor, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa, ako: PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - Parcelné číslo 42, o výmere 290 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce a na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom; Stavby - Súpisné číslo 58, na parcele číslo 42, Druh stavby: Bytový dom postavený na ul. P. Pázmaňa č. 58/20; Byt - Vchod: 20, 1. poschodie, Byt č. 7, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky

podiel k pozemku: 5797/202504, je neplatná.

II. V ostatnej časti súd žalobu zamieta.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

### **O d ô v o d n e n i e**

1. Žalobca svojou žalobou došlou na súd 23.07.2020 žiadal, aby súd určil, že:
  - I. Súd určuje, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 441/2020, NCRnz 19237/2020, NCRIs 19636/2020 dňa 14.07.2020 notárom JUDr. Petrom Opatovským na Notárskom úrade so sídlom v Trnave, vykonaná dňa 14.07.2020 o 10:00 hod., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. 4398, ktorý je vedený na Okresnom úrade - katastrálny odbor, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa, ako: PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - Parcelné číslo 42, o výmere 290 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce a na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom; Stavby - Súpisné číslo 58, na parcele číslo 42, Druh stavby: Bytový dom postavený na ul. P. Pázmaňa č. 58/20; Byt - Vchod: 20, 1. poschodie, Byt č. 7, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5797/202504, je neplatná.
  - II. Súd určuje, že záložné právo žalovaného 1/ - obchodná spoločnosť DPS financial consulting, s.r.o., IČO: 46 713 930 so sídlom Tamaškovičova 17/2742, Trnava 917 01 - na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, pozemky, PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - Parcelné číslo 42, o výmere 290 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce a na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom; Stavby - Súpisné číslo 58, na parcele číslo 42, Druh stavby: Bytový dom postavený na ul. P. Pázmaňa č. 58/20; Byt - Vchod: 20, 1. poschodie, Byt č. 7, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5797/202504, všetky zapísané na liste vlastníctva č. 4398 vedenom Okresným úradom - katastrálny odbor Šaľa, vo výlučnom vlastníctve žalobcov 1/ a 2/, neexistuje.
2. Žalobcovia vo svojej žalobe uviedli, že inštitút dobrovoľnej dražby vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR. Záložné právo umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez predchádzajúceho odobrenia súdom. Za dôvod neplatnosti dražby možno považovať aj jej neprimeranosť, ktorú je potrebné posudzovať s ohľadom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti. O neprimeraný výkon záložného práva ide vždy, keď

pohľadávka nedosahuje ani len polovicu hodnoty založenej veci, resp. ak je podstatný rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou zálohu. Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou by mal prichádzať do úvahy len ak je hodnota zálohu niekoľkonásobne vyššia oproti výške dlhu. Žalobcovia poukázali na to, že právny vzťah medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade je vzťahom spotrebiteľským a jak na úverovú zmluvu, tak na zmluvu o zriadení záložného práva sa vzťahuje Smernica Európskeho parlamentu a Rady č. 2014/17/EU zo dňa 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, pričom jej cieľom je docieľiť, aby sa na spotrebiteľov vzťahovala vysoká úroveň ochrany.

3. Žalobca v žalobe uviedol, že výzvou zo dňa 11.01.2017 bol vyzvaný OTP Bankou Slovensko na úhradu omeškaných splátok vo výške 945,33 eur. Túto sumu žalobcovia uhradili v období od 11.01.2017 do 01.03.2017 v sume 986,86 eur. Z toho vyplýva, že žalobcovia si svoju povinnosť splnili, dokonca nad rámec dlžnej sumy o 41,53 eur, čím odpadol dôvod pre vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru. Listom zo dňa 19.05.2017 OTP Banka Slovensko vyhlásila predčasnú splatnosť úveru, nakoľko dlžná suma zo Zmluvy o úvere bola vo výške 663,88 eur. V tomto prípade však OTP Banka Slovensko už nedoručila žalobcom žiadnu výzvu na úhradu omeškaných splátok, ktorá je podmienkou pre platné zosplatnenie úveru v zmysle ustanovenia § 53 ods. 9 v spojení s § 565 Občianskeho zákonníka. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 18Csp/66/2020 žalovaný v 1. rade vo svojej žalobe uviedol, že OTP Banka Slovensko dňa 19.05.2017 vyhlásila predčasnú splatnosť úveru pre nezaplatenie splátky splatnej dňa 08.05.2017. Podľa §-u 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka banka mohla uplatniť právo podľa § 565 Občianskeho zákonníka najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania zo zaplatením splátky, v tomto prípade splatnej 08.05.2017, teda uplatniť právo podľa § 565 Občianskeho zákonníka mohla OTP Banka Slovensko po prvýkrát až 09.07.2017, a to len v prípade ak upozornila stranu žalobcu v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva, čo však OTP Banka Slovensko nevykonala. OTP Banka Slovensko nedodržala 3 mesačnú lehotu na možnosť uplatnenia práva podľa § 565 Občianskeho zákonníka, keď predčasne zosplatnila úver 19.05.2017 pre nezaplatenie splátky splatnej dňa 08.05.2017, žalobcov neupozornila na uplatnenie tohto práva, a teda nedošlo k platnému zosplatneniu úveru. Žalobcovia neboli vyzvaný OTP Bankou Slovensko na úhradu dlžných splátok v sume 663,88 eur a neboli upozornení na možnosť zosplatnenia úveru v prípade ich neuhradenia.
4. Žalobcovia v prípade platného zosplatnenia úveru z opatrnosti vzniesli aj námietku premlčania pohľadávky a tiež námietku premlčania záložného práva. Podľa žalobcov premlčacia doba začína plynúť od momentu, kedy sa mohlo záložné právo vykonať po prvý raz. V zmysle zmluvy o záložnom práve sa zmluvné strany dohodli, že ak nebude pohľadávka veriteľa riadne a včas splnená, upovedomí záložný veriteľ záložcu o začatí a spôsobe výkonu záložného práva. K tomuto oznámeniu došlo listom zo dňa 09.05.2016 a dňa 10.05.2016 začala žalovanému ako záložnému veriteľovi plynúť premlčacia lehota na domáhanie sa uspokojenia zo zálohu, ktorá márne uplynula dňa 10.05.2019. Záložné právo po vznesení námietky premlčania zostáva v podobe naturálnej obligácie, jeho ďalšia existencia nemá žiaden zmysel, pretože je

nerealizovateľné, a preto sa možno úspešne domáhať určenia, že záložné právo k zálohu neexistuje a je možné dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľnosti aj proti vôli záložného veriteľa.

5. Neplatné postúpenie pohľadávky strana žalobcu odôvodnila tým, že spôsobilým predmetom postúpenia v zmysle ustanovenia § 92 ods. 8 Zákona o bankách môže byť iba pohľadávka alebo jej časť, ktorá je už splatná, a to za predpokladu predchádzajúcej písomnej výzvy a po tom, čo bol klient banky nepretržite v omeškaní dlhšie ako 90 kalendárnych dní. Nedodržaním zákonných podmienok postúpenia bankovej pohľadávky sa takéto postúpenie dostáva do rozporu s dikciou zákona a priamym dopadom na platnosť právneho úkonu. Z toho vyplýva, že žalovaný v 1. rade nenadobudol platne pohľadávku uplatnenú v dobrovoľnej dražbe od jeho právneho predchodcu - OTP Banky Slovensko. Žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ dražby nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby. Správanie OTP Banky Slovensko nespĺňa požiadavku pristupovať ku klientovi s odbornou starostlivosťou, ako to vyplýva zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Nie je v záujme spotrebiteľa, aby po uzavretí úverovej zmluvy s bankou táto kedykoľvek počas trvania záväzkového vzťahu postupovala pohľadávku voči spotrebiteľovi tretej osobe, ktorá nepodlieha dozoru Národnej banky Slovenska. Takého konanie by sa priečilo účelu a zmyslu zákona o bankách.
6. Žalobca v žalobe namietal, že v záložnej zmluve uzavretej medzi stranami sporu nie je určená hodnota zabezpečenej pohľadávky, ani najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Jedná sa pritom o podstatnú náležitosť zmluvy o zriadení záložného práva. Jej absencia má za následok absolútnu neplatnosť zmluvy. Skutočnosť, či žalobcovia vedeli o výške zabezpečenej pohľadávky nie je právne významná, pretože zákon jednoznačne vyžaduje určenie hodnoty zabezpečenej pohľadávky.
7. K žalobe sa vyjadril žalovaný v 1. a 3. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu a uviedol, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vlastník dáva súhlas na budúce speňaženie svojho majetku za splnenia zákonných podmienok. Pri dobrovoľnej dražbe nemožno použiť ustanovenia o ochrane nájomov bytov podľa § 711 až 712 c), ani ustanovenia § 3 na právne vzťahy medzi záložnými veriteľmi a vlastníkom bytu alebo rodinného domu pri zániku jeho vlastníctva na základe uplatnenia záložného práva. Nejedná sa teda o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi.
8. Žalovaní v 1. a 3. rade predložili amortizačnú tabuľku postihujúce obdobie od 22 splátky. Výpočet bol vykonaný tak, že najskôr žalovaní započítali plnenie na splatnú istinu a až následne na splatný úrok v súlade s § 566 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalovaní tvrdili, že k predčasnému zosplateniu úveru bankou prípisom zo dňa 19.05.2017 došlo v súlade so zákonom, pretože žalobcovia boli v omeškaní so splátkou splatnou dňa 08.01.2017. Dňa 19.05.2017 boli v omeškaní aspoň 3 mesiace

práve s touto splátkou. Rovnako tak boli v omeškaní viac ako 3 mesiace so splátkou splatnou 08.02.2017. Zároveň v súlade s § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka boli žalobcovia prípisom zo dňa 11.01.2017 poučení o možnosti banky predčasne zosplatiť úver. Ďalej bolo žalovanou stranou tvrdené, že pokiaľ žalobcovia argumentujú tým, že výzva predchádzajúca zosplateniu, v ktorej je obsiahnuté upozornenie na možnosť veriteľa zosplatiť úver, je naviazaná na splátku, pre ktorú sa má úver stať splatným, táto argumentácia je nesprávna, pretože nemá podklad v zákone. Zákon neviaže upozornenie na možnosť predčasného zosplatenia dlhu na konkrétnu splátku. Ustanovuje len to, že právo zosplatiť celý dlh možno za podmienky, že spotrebiteľ bol v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva upozornený. Keď bol úver zosplatený 19.05.2017 bolo to v lehote dlhšej ako 15 dní, nakoľko žalobca bol na túto možnosť upozornený dňa 11.01.2017.

9. K námietke premlčania záložného práva žalovaní v 1. a 3. rade uviedli, že premlčanie zabezpečenej pohľadávky nemá vplyv na zákonnosť, či platnosť dražby, a to s poukazom na § 151j) ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 54a) Občianskeho zákonníka. V zmysle § 151j) ods. 2 Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť zo zálohu a to aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Premlčané právo zo spotrebiteľskej zmluvy nemožno vymáhať a ani ho platne zabezpečiť; ustanovenie § 151j) ods. 2 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté.
10. Žalovaná strana tvrdila, že zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 18.12.2019 bola platne uzavretá v zmysle § 92 ods. 8 Zákona o bankách. Žalobcovia sami uviedli, že ich banka vyzvala na splatenie dlhu výzvou zo dňa 11.01.2017, a že v čase postúpenia pohľadávky boli v omeškaní viac ako 90 dní. Žalobcovia netvrdia, že by ku dňu 18.12.2019 - ku dňu postúpenia pohľadávky - svoj dlh splnili. Zmluva o postúpení pohľadávky je platným právnym úkonom a na základe tohto právneho úkonu žalovaný v 1. rade sa stal novým veriteľom.
11. Žalovaní v 1. a 3. rade popreli neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva. Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 08.04.2014 je vo vzťahu k pohľadávke, ktorá bola uspokojená z výťažku dražby platným právnym úkonom, pretože obsahuje všetky podstatné náležitosti zmluvy o zriadení záložného práva vyžadované zákonom. Záložné právo zabezpečuje pohľadávku veriteľa a nie dlh dlžníka. Občiansky zákonník v prípade zmluvy o zriadení záložného práva rozlišuje medzi pohľadávkou a príslušenstvom pohľadávky. To ale neznamená, že by v zmluve o zriadení záložného práva malo byť vyčíslené aj príslušenstvo pohľadávky. Príslušenstvo nie je pohľadávkou v zmysle § 151 a) Občianskeho zákonníka. V zmluve o zriadení záložného práva zo dňa 08.08.2014 bol presne špecifikovaný záloh a to pomocou údajov vyplývajúcich z katastra nehnuteľnosti. V zmluve bola bez možnosti zámery, omylu, či neurčitosti vyšpecifikovaná aj zabezpečovaná pohľadávka. Bolo poukázané na čl. 1 bod 1,2 zmluvy, kde sa uvádza, že sa zabezpečuje pohľadávka záložného veriteľa na splatenie úveru spolu s jeho príslušenstvom. Úver je vo výške 32.000,- eur poskytnutý na základe Zmluvy č. 057/3003/14SU zo dňa 08.08.2014. V zmluve je

špecifikovaná aj hodnota zabezpečovanej pohľadávky v sume 32.000,- eur Nie je nutné v zmluve uvádzať narastanie príslušenstva pohľadávky. To, že v časti zabezpečenia iných pohľadávok môže byť zmluva o zriadení záložného práva neplatná, neznamená, že to má vplyv na platnosť dražby a na platnosť zmluvy o zriadení záložného práva v časti zabezpečenia pohľadávky z úveru.

12. Žalovaný v 1. rade namietal nedostatok nalievavého právneho záujmu na určenie neexistencie záložného práva z dôvodu, že nápravu údajnej právnej neistoty možno dosiahnuť inak, a to určením neplatnosti dražby. Ak by súd v spore o neplatnosť dražby dospel k záveru, že zmluva o zriadení záložného práva je neplatná, tak potom je jasné, že na základe neplatnej zmluvy nemôže byť zriadené záložné právo. Jedná sa o prejudiciálnu otázku na základe žaloby o určenie neplatnosti dražby.
13. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení k žalobe popísal nehnuteľnosť, ktorá sa dražila ako aj priebeh dražby a konanie vlastníka draženej nehnuteľnosti v miestnosti, kde sa dražba konala. Žalovaný uviedol, že po tom čo nehnuteľnosť, ktorá sa dražila, vydražil tak dňa 15.07.2020 zo svojho účtu uhradil doplatok za vydraženú nehnuteľnosť vo výške 36.440,- eur na účet dražobnej spoločnosti. Po tom, čo malo prísť dňa 27.04.2020 k odovzdaniu predmetu vydraženia, tak žalobca oznámil zúčastneným osobám, že podal žalobu o neplatnosť dražby a tiež neodkladné opatrenie. V závere svojho vyjadrenia žalovaný v 2. rade uvádza, že k žalobe sa nevie vyjadriť, nakoľko spoločnosť DIFFEWA, s.r.o. bola len účastníkom dražby a následne po udelení príklepu a doplatením ceny za nehnuteľnosť sa stala novým vlastníkom. Žalovaný v 2. rade nemá žiadnu vedomosť o úverovej zmluve, podmienkach a plneniach zo strany žalobcu. Nemá vedomosť o postúpení pohľadávky z OTB Banky Slovensko na nového veriteľa DPS financial consulting, s.r.o.. Žalovaný v 2. rade žiadal žalobu zamietnuť.
14. K vyjadreniu žalovaných v 1. a 3. rade sa vyjadril žalobca v 1. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ktorý uviedol, že OTP banka vyzvala dňa 11.01.2017 žalobcov na úhradu dlžných splátok vo výške 945,33 eur, a že žalobcovia si túto svoju povinnosť splnili v období od 11. 1.2017 do 01.03.2017 v sume 986,86 eur, z čoho vyplýva, že zaplatili o 41,53 eur viac ako požadoval veriteľ a tým odpadol dôvod pre vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru. Bolo poukázané na ustanovenie § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka a na to, že zosplatnený úver dňa 19.05.2017 bol zosplatnený pre nezaplatenie splátky splatnej dňa 08.05.2017, na čo žalobcovia upozornení neboli a teda nedošlo k platnému zosplatneniu úveru. Z vyhlásenia úveru za predčasne splatný zo dňa 19.05.2017 vyplýva, že dlžná suma, pre ktorú nastala predčasná splatnosť činí 663,88 eur. Pred samotným zosplatnením úveru OTP Banka Slovensko nevyzvala žalobcov na zaplatenie v tom čase dlžných splátok vo výške 663,88 eur a neboli upozornení na možnosť zosplatnenia v prípade, že túto sumu neuhradia. Takto učené zosplatnenie úveru je v rozpore s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko tento úkon odporuje zákonu. Keďže tento úkon - zosplatnenie úveru - je neplatné, tak dlh žalobcov so splátkami, s ktorými sú v omeškani, neprevyšuje sumu 2.000,- eur a v zmysle § 3 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

nie je možné dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- eur.

15. Žalobca vzniesol námietku premlčania pre prípad ak by došlo k platnému zosplateniu úveru k 19.05.2017. Dlžná suma, pre ktorú sa stal úver predčasne splatným, predstavovala 663,88 eur, čo pri výške splátky 182,73 eur by sa jednalo o štyri splátky splatné dňa 08.02.2017, 08.03.2017, 08.04.2017, 08.05.2017. Žalobca premlčanie odôvodnil ustanovením § 103 Občianskeho zákonníka. Trojročná premlčacia doba, pokiaľ ide o celý zostávajúci dlh, začala plynúť odo dňa splatnosti nesplatennej splátky. V prípade platného zosplatenia úveru žalobca vzniesol námietku premlčania záložného práva. Bolo to odôvodnené tým, že záložný veriteľ neuplatnil v premlčacej dobe právo na uspokojenie pohľadávky zabezpečenej z výťažku z predaja zo zálohu, čo má za následok, že ak sa záložca dovoľá premlčania tohto práva, tak záložný veriteľ sa nemôže úspešne domôcť speňaženia zálohu. Záložné právo už nemôže byť spôsobilým predmetom na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Žalobca namietal tiež neplatné postúpenie pohľadávky pre neplatné zosplatenie úveru. Spôsobilým predmetom postúpenia v zmysle § 92 ods. 8 zákona o bankách môže byť iba pohľadávka alebo jej časť, ktorá je už splatná, a to za predpokladu predchádzajúcej písomnej výzvy a po tom, čo bol klient v omeškaní nepretržite dlhšie ako 90 dní. Tieto predpoklady platia tiež pre postúpenie pohľadávky banke a musia byť splnené v čase postúpenia pohľadávky. Nedodržaním zákonných podmienok postúpenia bankovej pohľadávky sa takéto postúpenie dostáva do rozporu s dikciou zákona, z čoho vyplýva, že žalovaný v 1. rade nenadobudol platne pohľadávku. V záložnej zmluve chýba presné určenie pohľadávky a nie je určená najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Podľa žalobcu záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, čoho dôsledkom je neplatnosť samotnej dobrovoľnej dražby.
16. Súd vo veci vykonal dokazovanie Zmluvou o úvere č. 057/3003/14SU zo dňa 08.08.2014, Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 08.08.2014, osvedčením o priebehu dobrovoľnej dražby N 441/2020, NCRnz 19237/2020 zo dňa 14.07.2020, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 14.07.2020, listom vlastníctva č. 4398 pre katastrálne územie Šaľa, Zmluvou o postúpení pohľadávok medzi OTP Bankou Slovensko, a.s. a žalovaným v 1. rade ako postupníkom, Výzvou OTP Banka Slovensko, a.s. zo dňa 11.01.2017, vyhlásením úveru za predčasne splatným zo dňa 19.05.2017, spisom tunajšieho súdu 18Csp/66/2020, oznámením o zrušení zľavy z úrokovej sadzby zo dňa 10.03.2015, amortizačnou tabuľkou, listinou o špecifikácii dlžných súm a zistil tento skutkový stav veci.
17. Žalobcovia v 1. a 2. rade uzavreli s OTP Bankou Slovensko, a.s. dňa 08.08.2014 Zmluvu o OTP REFINANC ÚVERE č. 057/3003/14SU. Predmetom úveru bolo poskytnutie účelového spotrebného úveru zabezpečeného nehnuteľnosťou v sume 32.000,- eur. Úver bol poskytnutý s pohyblivou úrokovou sadzbou s fixáciou na 3 roky, s nemennou hrubou maržou 0,60 % počas trvania celého zmluvného vzťahu so základnou úrokovou sadzbou ku dňu podpisu zmluvy vo výške 3,99 % s výslednou

úrokovou sadzbou 4,19 % ročne. Konečná splatnosť úveru bola stanovená na 08.12.2034. Predpokladaná doba trvania zmluvy bola 244 mesiacov. Dlžník sa v úverovej zmluve zaviazal splácať úver v pravidelných mesačných splátkach vo výške 182,73 eur, pričom posledná splátka splatná dňa 08.12.2034 bola vo výške 179,78 eur.

18. Dňa 08.8.2014 bola medzi žalobcami a OTP Bankou Slovensko, a.s. uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Záložným právom záložný veriteľ zabezpečil svoju pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o úvere č. 057/3003/14SU zo dňa 08.08.2014. Záložné právo bolo zriadené k nehnuteľnosti - bytu zapísaného na LV 4398 katastrálne územie Šaľa, byt č. 7, vchod 20, 1. podlažie v bytovom dome súp. č. 58, na parcele 42 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5797/202504. V uvedenej zmluve sa v čl. V ods. 1 uvádza, že ak zabezpečovaná pohľadávka nebude riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva.
19. OTP Banka Slovensko, a.s. listom zo dňa 11.01.2017 oznámila žalobcom, že meškajú so splácaním úveru viac ako 3 splátky a boli vyzvaní o úhradu dlžnej čiastky vo výške 945,33 eur najneskôr do 15 dní od doručenia výzvy. Žalobcovia boli v listine: „Posledná výzva pred zosplatnením“ poučení v zmysle § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka o tom, že v prípade nevyrovnania záväzkov banka vyhlási úver za predčasne splatný, čo znamená, že dlžník stratí možnosť splácať úver mesačnými splátkami a banka bude oprávnená požadovať splatenie celého úveru do 10 dní odo dňa doručenia vyhlásenia úveru za predčasne splatný. Žalobcovia v období od 11.01.2017 do 01.03.2017 uhradili veriteľovi sumu 986,86 eur.
20. OTP Banka Slovensko, a.s. listinou zo dňa 19.05.2017 vyhlásila úver za predčasne splatný a oznámila dlžníkom začatie výkonu záložného práva. V listine o zosplatnení úveru sa uvádza, že k 19.05.2017 je dlžná suma z poskytnutého úveru vo výške 663,88 eur. Žalobcom bolo bankou oznámené, že ich dlh ku dňu 19.05.2017 predstavuje sumu 29.813,45 eur a pozostáva z istiny 29.405,30 eur, z úrokov v sume 405,52 eur, úrokov z omeškania 2,63 eur. V prípade nezaplatenia týchto súm banka považuje tento list za oznámenie o začatí výkonu záložného práva.
21. Pod spisovou značkou N 441/2020, NCRnz 19237/2020, NCRIs 19636/2020 bola notárom JUDr. Petrom Opatovským spísaná notárska zápisnica - osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby. Notár zápisnicou osvedčil priebeh prvej dobrovoľnej dražby konanej dňa 14.07.2020 na adrese: Mediahaus, Fraňa Mojtu 281/18, Nitra. Predmetom dražby bola nehnuteľnosť vedená Okresným úradom Šaľa, zapísaná na LV č. 4398 pre katastrálne územie Šaľa, byt č. 7, 1. podlažie, vchod č. 20, na adrese Šaľa, P. Pázmaňa 58, ako aj parcela č. 42 zastavané plochy a nádvoría o výmere 290 m<sup>2</sup> so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 5797/202504 k pozemku, ako aj spoločných častiach a zariadeniach domu a na príslušenstve. Na dražbe licitátor udelil príklep vydražiteľovi - obchodnej spoločnosti DIFFEWA s.r.o., IČO: 47 498 561, so sídlom Trnava, Námestie Jozefa Herdu 1/579, ktorý učinil najvyššie podanie. Cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 46.440,- eur. Navrhovateľom predmetnej



dražby bol žalovaný v 1. rade, ktorý nadobudol pohľadávku voči žalobcom od OTP Banky Slovensko, a.s. na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 18.12.2019.

22. V priebehu sporu žalovaní v 1. a 3. rade predložili špecifikáciu dlžných súm žalobcov. Podľa tejto listiny ku dňu 11.01.2017 predstavoval dlh žalobcov sumu 945,64 eur a pozostával z istiny 421,09 eur, úrokov 499,55 eur, z poplatku za upomienku 25,- eur. Suma uvedená vo výzve zo dňa 11.01.2017 bola nižšia a bola v nej uvedená čiastka 945,33 eur. V čase vyhotovenia oznámenia o mimoriadnom zosplatnení pozostával dlh dlžníkov z istiny 294,04 eur a úrokov 423,99 eur. Banka v prípise zo dňa 19.05.2017 uviedla aktuálny dlh 663,88 eur, čo bola mylná suma, nakoľko dlh v skutočnosti bol 718,03 eur (294,04 + 423,99). Žalobcovia v období od 10.01.2017 do 19.05.2017 uhradili celkovo 1.042,15 eur. V listine zo dňa 08.07.2021 (č.l. 138 spisu) je tiež uvedené, že suma 1.042,15 eur nepostačovala na úhradu dlhu žalobcov, nakoľko dlh každým dňom narastá čo do úrokov a úrokov z omeškania.
23. Podľa §-u 565 Občianskeho zákonníka, ak ide o plnenie v splátkach, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšej nasledujúcej splátky.

Podľa §-u 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa §-u 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

Podľa §-u 21 ods. 2,5 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Podľa §-u 33 ods. 2 Zák. č. 527/2020 Z.z. o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti, sa nemožno zbaviť.

24. Základnou a rozhodujúcou otázkou pre posúdenie veci je to, či došlo k platnému

zosplatneniu úveru bankou. Vzťah medzi žalobcami a OTP Bankou Slovensko, a.s., ktorá žalobcom poskytla úver je vzťahom spotrebiteľským a riadi sa ustanoveniami §-u 52 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Banka je v tomto prípade dodávateľom - je to osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

25. Účelom ustanovenia §-u 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka je, aby dodávateľ pri neplnení spotrebiteľom dosiahol splatnosť celej pohľadávky. Účelom tohto ustanovenia je tiež zamedziť tejto možnosti v prípade, ak neplnenie povinnosti zo strany spotrebiteľa je iba krátkodobé, nepresahujúce dobu troch mesiacov odo dňa omeškania zo zaplatením splátky. Podmienkou účinnosti výzvy na zaplatenie celej pohľadávky je, že veriteľ v zákonom stanovenej dobe, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní upozornil spotrebiteľa na uplatnenie tohto práva. Lehota 15 dní začína plynúť nasledujúci deň po tom, čo dodávateľovi vzniklo právo podľa §-u 565 Občianskeho zákonníka, t.j. po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky. Účinnosť uplatnenia práva podľa §-u 565 Občianskeho zákonníka je teda podmienená tým, že dodávateľ v uvedenej lehote pred uplatnením tohto práva upozornil spotrebiteľa na to, že toto právo využije. Bez takéhoto včasného upozornenia je uplatnenie neúčinné. Ak spotrebiteľ zaplatí zmeškané pohľadávky skôr ako veriteľ uplatnil právo, prípadné uplatnenie po takomto zaplatení zmeškanej pohľadávky je neúčinné (viď JUDr. Jaroslav Krajčo Občiansky zákonník pre prax - vydavateľstvo Eurounion str. 759).
26. V spore bolo preukázané, že výzvou zo dňa 11.01.2017 OTP Banka Slovensko, a.s. vyzvala žalobcov na úhradu omeškaných splátok vo výške 945,33 eur. V období od 11.01.2017 do 01.03.2017 žalobcovia zaplatili OTP Banke Slovensko, a.s. 986,86 eur, z čoho vyplýva, že žalobcovia uhradili to, na čo boli bankou vyzvaní výzvou zo dňa 11.01.2017.
27. Listom zo dňa 19.05.2017 OTP Banka Slovensko, a.s. vyhlásila predčasnú splatnosť úveru s odôvodnením, že dlžná suma úveru bola vo výške 663,88 eur. Žalobcovia od banky neobdržali výzvu na úhradu omeškaných splátok, ktorá je podmienkou toho, aby došlo k platnému zosplatneniu úveru v zmysle §-u 53 ods. 9 a §-u 565 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 09.04.2021 (č.l. 145 spisu) uvádzali, že predčasná splatnosť úveru bola vyhlásená pre nezaplatenie splátky splatnej dňa 08.05.2017. V listine o zosplatnení úveru zo dňa 19.05.2017 sa však neuvádza, že k zosplatneniu došlo pre nezaplatenie splátky splatnej 08.05.2017. Aby mohlo dôjsť k platnému zosplatneniu úveru bolo povinnosťou banky upozorniť žalobcov na možnosť zosplatnenia a až po tomto upozornení v lehote nie kratšej ako 15 dní mohla banka úver zosplatiť. Keďže nedošlo k výzve, nedošlo ani k platnému zosplatneniu úveru. Kogentné ustanovenia §-u 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka slúžia na ochranu spotrebiteľa. Nedodržanie týchto ustanovení činí právny úkon - zosplatnenie úveru - za úkon odporujúci zákonu v zmysle §-u 39 Občianskeho

zákonníka a takýto právny úkon je neplatný.

28. Vzhľadom na to, že nedošlo k platnému zosplatneniu úveru záväzok žalobcov voči banke nečinil sumu 29.813,45 eur, ale ku dňu 19.05.2017 bol dlh žalobcov na omeškaných splátkach vo výške 663,88 eur. V zmysle §-u 3 ods. 6 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva neprevyšuje 2.000,- eur. Na základe tohto ustanovenia nebolo možné vykonať dražbu. Keďže nedošlo k platnému zosplatneniu dlhu vo výške 29.813,45 eur, nemohla byť táto pohľadávka platne postúpená na žalovaného v 1. rade, ktorý bol navrhovateľom dražby.
29. Podľa Zmluvy o postúpení pohľadávok medzi Postupcom OTP Banka Slovensko, a.s a žalovaným v 1. rade, predmetom tohto úkonu je, že Postupca postupuje Postupníkovi pohľadávky spolu s ich príslušenstvom a všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými. Predmetom postúpenia sú aj všetky pohľadávky a práva Postupcu, ako veriteľa, voči dlžníkom a osobám, ktoré poskytli zabezpečenie pohľadávok vyplývajúce zo zmlúv o úvere a zo zabezpečovacích dokumentov, ktorým zodpovedá povinnosť dlžníkov alebo osôb, ktoré poskytli zabezpečenie pohľadávok niečo dať, konať, niečoho sa zdržať.
30. V Zmluve o zriadení záložného práva v čl. I sa hovorí o zabezpečovanej pohľadávke na zabezpečenie spotrebného úveru č. 057/3003/14SU zo dňa 08.08.2014 vo výške 32.000,- eur. Podľa bodu 2 čl. I záložným právom podľa tejto zmluvy sa zabezpečuje pohľadávka záložného veriteľa na splatenie uvedeného úveru spolu s jeho príslušenstvom.
31. Podľa §-u 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.
- Podľa §-u 151b ods. 2,3,4 Občianskeho zákonníka, v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. Záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivo, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.
32. V záložnej zmluve je uvedená istina 32.000,- eur, ktorá sa záložnou zmluvou zabezpečuje. Z ustanovenia §-u 151a Občianskeho zákonníka nevyplýva, že by v záložnej zmluve malo byť vyčísľované aj zabezpečované príslušenstvo. Možno konštatovať, že v zmluve bola bez akejkoľvek možnosti zámery, omylu, či neurčitosti vyšpecifikovaná aj zabezpečená pohľadávka. Skutočnosť, že v zmluve o zriadení záložného práva neboli vyčíslené všetky pohľadávky určené v čl. I bod 2 zmluvy

nemá vplyv na platnosť záložnej zmluvy v časti týkajúcej sa pohľadávky z úveru. Žalobcovia si boli vedomí toho, čo podpisujú, boli uzrozumení s tým, že zakladajú svoju nehnuteľnosť, že tým záložný veriteľ zabezpečuje svoju pohľadávku. Vzhľadom na to, že záložná zmluva spĺňa všetky zákonné náležitosti rešpektujúc vôľu účastníkov záložnej zmluvy súd žalobu v časti určenia neexistencie záložného práva zamietol.

33. Žalobcovia vzniesli námietku premlčania iba v prípade, že by k platnému zosplatneniu dlhu došlo 19.05.2017. Vzhľadom na to, že nedošlo k platnému zosplatneniu úveru súd sa touto námietkou nezaoberal. Tiež sa nezaoberal premlčaním záložného práva, nakoľko žalobcovia túto námietku vzniesli tiež iba v prípade platného zosplatnenia úveru.
34. Podľa §-u 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobcovia žalovali jednak neplatnosť dražby a tiež žiadali určiť neexistenciu záložného práva žalovaného v 1. rade. Žalobcovia mali úspech v časti žaloby o neplatnosť dražby a v časti určenia neexistencie záložného práva boli neúspešní. Na základe pomerného úspechu sporových strán v spore súd určil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

### **P o u č e n i e :**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd Trnava, ale len z dôvodu, že neboli splnené podmienky pre jeho vydanie.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 371 CSP žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť.

Podľa § 372 CSP v odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.

V Galante dňa 11. novembra 2021

**JUDr. Mário Karaffa**  
sudca

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Martina Šipická

# Doručenka

## Odosielať a prijímať

Odosielať

ico://sk/00165638

Prijímať

ico://sk/50252151

## Informácie o doručovaní

Dátum a čas doručenia

27.11.2021 00:13:55

## Doručovaná správa

Identifikátor správy

0062c2a3-7c79-4bde-9eed-90952c30c86e

## Kontrolný súčet

Kanonikalizácia

<http://www.w3.org/TR/2001/REC-xml-c14n-20010315>

Typ digitálneho odlačku

<http://www.w3.org/2001/04/xmlenc#sha512>

Digitálny odtlačok správy

4Yd9FnYt/FXjFAkd9ssMg9gnNVy+Jjk+IXFqJY7  
hTwrilgNFkVoYR7zk3cUI3Bpkah6V+V+6w3WH  
Dz70Zoj9Gw==

## Prílohy

### Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

7466e618-e624-4c3a-b0b4-1250b2fd6d0f

### Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

5316c120-14cd-456c-9be0-2b905ac05852

# Notifikácia o doručení k 8C/36/2020-174 rozsudok - L:13/12 Kar.

## Odosielať a prijímať

Identifikátor odosielaťa

ico://sk/00165638

Identifikátor prijímateľa

ico://sk/50252151

## Informácie o doručovaní

Dátum uloženia správy

11.11.2021 12:44:42

Úložná lehota (počet dní)

15

Dátum uplynutia doručenia

26.11.2021 23:59:59

## Správa na doručenie

Identifikátor správy

0062c2a3-7c79-4bde-9eed-90952c30c86e

Predmet správy

8C/36/2020-174 rozsudok - L:13/12 Kar.

Typ správy

00166073.UradnyListSud.sk

Poznámka

Pri doručovaní správy sa uplatňuje fikcia doručenia. Po uplynutí dátumu doručenia a neprevzatí správy sa doručovaná správa považuje za doručenú.

## Prílohy

### Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

5316c120-14cd-456c-9be0-2b905ac05852

Názov elektronického dokumentu

5316c120-14cd-456c-9be0-2b905ac05852.asice

### Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

7466e618-e624-4c3a-b0b4-1250b2fd6d0f

Názov elektronického dokumentu

Rozsudok\_zo\_d\_a\_11.11.2021\_\_c.l.174\_\_podpis