



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Kováčikovou, v právnej veci žalobcov 1/ , nar. , bytom , štátny občan SR, v konaní zast. Združením na ochranu práv občana – AVES, so sídlom Jána Poničana 9, Bratislava, IČO: 50252151, 2/ , nar. , bytom , Banská Bystrica, štátny občan SR, v konaní zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Almáši Gabriel, spol. s r.o., so sídlom Šumavská 13, Bratislava-Mestská časť Ružinov, IČO: 36 856 592, proti žalovaným 1/ Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, 2/ Auctioneer s.r.o., so sídlom Špitálska 61, Bratislava, IČO: 45 881 014, v konaní zast. JUDr. Peter Grom, advokát, so sídlom Cukrová 14, Bratislava, IČO: 40 653 838, 3/ Mojmír Balko, nar. , bytom , v konaní zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Ivana Tršová Rejdovjanová, s.r.o., so sídlom B.S.Timravy 1366, Hriňová, o určenie neplatnosti dražby, takto

r o z h o d o l :

I. Súd **určuje**, že opakovaná dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísaných na LV č. vedených Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom ako byt č. nachádzajúci sa v Banskej Bystrici na ulici v bytovom dome súpis. čísla , postavenom na pozemku parcely C-KN č. – zastavané plochy a nádvoría, zapísanom na LV č. , spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 8340/590401 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré boli v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/, 2/ konaná dňa 21. 12. 2016 žalovaným 2/ ako

dražobníkom na návrh právneho predchodcu žalovaného 1/ ako navrhovateľa dražby, v rámci ktorej mal nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaný 3/ ako vydražiteľ spísaná JUDr. Katarínou Vorelovou, notárskym kandidátom povereným notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., so sídlom v Bratislave I, Pribinova 10, do notárskej zápisnice sp. zn. N 1420/2016, Nz 59608/2016, NCRIs 60632/2016 je **n e p l a t n á .**

II. Súd konanie o určenie, že na nehnuteľnostiach neviazne záložné právo zmluvne zriadené na zabezpečenie pohľadávky žalovaného č. 1/ voči žalobcom 1/, 2 a o zrušenie záložného práva **z a s t a v u j e .**

III. Súd žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobcovia 1/, 2/ sa podanou žalobou domáhali, aby súd zrušil uznesenie dražobníka o príklepe a aby určil neplatnosť dražby. Taktiež, aby súd určil, že na nehnuteľností vedené na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, evidované na LV č. _____ ako byt č. _____ na _____ poschodí bytového domu, vchod č. _____, na parc. č. _____ a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 8340/590401-inách, v 1/1-ine, právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba súp. číslo _____ je evidovaný na LV č. _____ neviazne záložné právo zmluvne zriadené na zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ voči navrhovateľom, taktiež, že sa zrušuje záložné právo na nehnuteľností vedené na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, evidované na LV č. _____ ako byt č. _____ poschodí bytového domu, vchod _____, súp. číslo _____, na parc. č. _____ a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 8340/590401-inách, v 1/1-ine, právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba súp. číslo _____ je evidovaný na LV č. _____ v prospech žalovaného 1/ a aby súd rozhodol o plnom oslobodení od súdnych poplatkov žalobcov 1/ a 2/. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 21. 12. 2016 prebehla opakovaná dražba dražobníkom, žalovaným 2/ a ich nehnuteľnosť bola vydražená za sumu 78 000 Eur žalovaným 3/ a koncom januára 2017 dostali výzvu dražiteľa k odovzdaniu predmetu dražby. Dražbu považujú za neplatnú z dôvodu nedoručenia dražobnej vyhlášky, z dôvodu, že dražiteľ ich nepoučil o postupe prebiehajúcej dražby, nedal možnosť odvolať sa proti Znaleckému posudku č. 163/2016, nepoučil ich o možnosti žiadať po ňom uzavretie svojho poistenia, nepoučil ich o možnosti nazretia do písomnosti, nepoučil ich žiadať dražobníka o výške pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladov dražby, neoboznámil ich s tým, či navrhovateľ dražby písomne vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, ako aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, či navrhovateľ dražby predložil LV nie starší ako 3 mesiace, bola im oneskorene zaslaná notárska zápisnica, nebolo im doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, dražiteľ neuviedol, koľko nárokuje, a to dôvod, vznik, z čoho koľko je istina, úroky a úroky z omeškania. Majú za to, že sa jedná o nerovnomerné postavenie strán sporu, to znamená, že zmluva nedáva možnosť výberu. Žalovaný 1/ ako veriteľ nevyčerpal všetky možnosti k úhrade dlhu, v danom prípade ide o rozpor s dobrými mravmi, zmluva so žalovaným 1/ ako veriteľom bola uzavretá na formulári a považujú ju za absolútne neplatnú, taktiež považujú za neplatnú záložnú zmluvu, pretože ide o nerovnováhu v právach a povinnostiach, zmluvné podmienky sú neurčité a nezrozumiteľné a výkon záložného práva ohrozí ich ako žalobcov 1/, 2/, čím spôsobí ich závažnú ujmu. V doplnení žaloby (č.l. 103) žalobcovia 1/, 2/ doplnili žalobu o dôvody neplatnosti dražby s tým, že predmet dražby nebolo možné dražiť, pretože je

zriadených niekoľko exekučných práv + zákaz nakladania, taktiež, že záložná zmluva trpí vadami, pretože do nej boli včlenené neprijateľné podmienky, zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, neobsahuje obligatórne náležitosti, vyhlásenie navrhovateľa dražby je včlenené dodatkom a neobsahuje výšku dlhu, pohľadávka žalovaného 1/ nie je splatná v uvedenej výške, navrhovateľ dražby nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby, pretože uzavretá zmluva o úvere je v rozpore s O.z., zákonom č. 129/2010, zákonom č. 250/2017, oznámenie o dražbe nebolo uverejnené v zákonnej lehote alebo zákonným spôsobom, pretože neobsahuje presný popis a výšku pohľadávky, neboli dodržané organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky a podmienky odovzdania predmetu dražby, nedoručenie oznámenia v zákonnej lehote a nedoručené do vlastných rúk, taktiež, že znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom, zákonom určené osoby neboli upovedomené o dražbe a dražba prebehla spôsobom, ktorý odporuje zákonu, výťažok dražby bol rozdelený v rozpore so zákonom a taktiež pre iné formálne alebo procesné vady dražby ako je neuzavreté poistenie, v zákonom stanovenej lehote nezverejnenie dražby na úradnej tabuli obce, v tlači, oznámenie o dražbe nespĺňalo náležitosti rozmerov písma ktoré je nezreteľné a veriteľ, teda žalovaný 1/ nekonal s odbornou starostlivosťou. Zároveň vzniesli námietku premlčania.

2. Žalobcovia 1/, 2/ k podanej žalobe predložili fotokópiu notárskej zápisnice zo dňa 21. 12. 2016, sp. zn. N 1420/2016, Nz 59608/2016, NCRls 60632/2016, fotokópiu vyhlásenia úveru za predčasne splatný právny predchodcom žalovaného 1/ zo dňa 09. 04. 2015, fotokópiu Zmluvy o OTP hypoúvere č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011, fotokópiu zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 04. 05. 2011, fotokópiu čísla registrácie poslednej listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb č. 1182/2016, 7431/2016 označenej ako Dražba č. 008/2016, fotokópia opisu predmetu dražby, fotokópiu výzvy na odovzdanie predmetu dražby zo dňa 09. 01. 2017.

3. Právny predchodca žalovaného 1/ vo vyjadrení zo dňa 28. 08. 2017 k podanej žalobe uviedol, že čo sa týka uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva, tak zmluva o zriadení záložného práva je žalobcom riadne podpísaná a obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti, bola katastrálnym odborom zavkladovaná a zabezpečovala pohľadávku, t.j. poskytnutý úver vo výške 73 500 Eur, čo nie je neštandardné alebo neočakávané. Taktiež uviedol, že žalobca neuvádza, ktoré ustanovenia záložnej zmluvy sú podľa jeho názoru v rozpore s dobrými mravmi, ktoré zmluvné podmienky sú neurčité a nezrozumiteľné, príp. neprijateľné. V danom prípade je nepochybné, že žalovaný uzavrel so žalobcom (t.j. právny predchodcom žalobcu OTP Banka, a.s.) zmluvu o OTPHYPO úvere č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 a banka ako veriteľ bola povinná pred uzavretím zmluvného vzťahu preveriť bonitu klienta na základe predložených dokladov žalovaného a jeho vyhlásenia. Poukázal aj na skutočnosť, že žalovaný nemusel zmluvu o úvere uzavrieť, nakoľko účelom úveru bola údržba nehnuteľnosti a splatenie už poskytnutého úveru. Taktiež žalobca neuviedol, v čom konkrétne vidí nerovnaké postavenie strán v zmluvnom vzťahu. Poukázal aj na skutočnosť, že každý klient pred podpisom zmluvy o úvere, ako aj záložnej zmluvy má možnosť, právo aj povinnosť si dokumenty prečítať, dať si vysvetliť jednotlivé ustanovenia, príp. vyjadriť súhlas alebo nesúhlas s jej jednotlivými podmienkami. Banka je oprávnená, ale nie povinná úvery poskytovať za každú cenu a klient ako spotrebiteľ nemá povinnosť úver u veriteľa zobrať. Ide o obchodný vzťah, ktoré podmienky buď obe zmluvné strany akceptujú alebo sa na modifikácii navrhovaných podmienok dohodnú. Navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Právny predchodca žalovaného 1/ k vyjadreniu pripojil fotokópiu Vyhlásenia úveru za predčasne splatný zo dňa 09. 04. 2015, fotokópiu doručenky žalobcov 1/,2/, fotokópiu

poslednej výzvy pred zosplatnením zo dňa 15. 01. 2015 adresovanú žalobcom 1/, 2/, doručenku žalobcu 1/.

5. Žalobcovia 1/, 2/ k vyjadreniu právneho predchodcu žalovaného 1/ vo vyjadrení zo dňa 08. 10. 2017 uviedli, že právny predchodca žalovaného 1/ nerešpektoval ustanovenie § 7 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, nakoľko vyhlásenie nie je jasné a zrozumiteľné, pričom z hľadiska dobrovoľnej dražby musí byť daná pohľadávka splatná a preukázaná čo do dôvodu a výšky, splnené hmotne-právne podmienky pre výkon záložného práva podľa O.z. a podľa osobitných predpisov a zachovaný správny a zákonný procesný postup pri realizácii dražby so zachovaním práv dotknutých osôb. Výška dlhu nie je jasná čo do dôvodu a čo do výšky, nie je zrejmé, v akej výške je istina, úroky, poplatky a pod. Jediný účel vyhlásenia splatnosti pohľadávky je, aby si právny predchodca žalovaného 1/ vymohol plnenie, ktoré je v rozpore so zákonom. Záložný veriteľ je povinný vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, čo neurobil, neosvedčil splnenie podmienok pre výkon záložného práva, vyhlásenie musí spĺňať kumulatívne všetky podmienky (§ 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.). Písomné vyhlásenie nespĺňa podmienky jasnosti a určitosti. Právny predchodca žalovaného 1/ zosplatnil úver v rozpore so zákonom, do zmluvy včlenil neprijateľné podmienky a proces dražby využil účelovo, aby sa vyhol spotrebiteľskej kontrole zmlúv. Žiadal, aby súd spotrebiteľskú zmluvu podrobil súdnej kontrole. Taktiež poukázal na tú skutočnosť, že právny predchodca žalovaného 1/ ako veriteľ nekonal s odbornou starostlivosťou, nakoľko voči nim ako dlžníkom v čase kontraktácie boli vedené exekučné konania, o ktorých vedel a aj napriek tomu im poskytol finančné prostriedky. Taktiež poukázal na skutočnosť, že zmluva o splátkovom úvere č. 038/4001/11SU bola uzavretá na základe nekalých praktík a do zmluvy bol včlenené neprijateľné podmienky. V danom prípade, čo sa týka zmluvy o splátkovom úvere, žalobcovia 1/, 2/ nemohli jej obsah ovplyvniť, museli zmluvu podpísať a zmluva je formulárová, typová a predtlačená. Právny predchodca žalovaného 1/ nedal žalobcom podpísať všeobecné obchodné podmienky, úverové podmienky a sadzobník. Nevyhoveli im ani o odklade splátok a právny predchodca žalovaného 1/ požadoval, aby sa splátky následne uhrádzali s variabilným symbolom iného spotrebiteľského úveru, čím konal nekalo a v rozpore so zákonom. S právnym predchodcom žalovaného 1/ komunikovali, mali problémy splátky platiť načas v dôsledku aj úmrtia blízkych rodinných príslušníkov Žalobca 1/ sa ocitol bez príjmu z dôvodu straty klientov a ekonomickej krízy, ktorá postihla oblasť služieb. Žalobcovia 1/, 2/ majú za to, že právny predchodca žalovaného 1/ voči nim použil neprijateľné zmluvné podmienky a nečestný postup, a teda porušil § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Navrhli, aby súd určil neplatnosť dobrovoľnej dražby.

6. Tunajší súd uznesením zo dňa 07. 11. 2017, č.k. 17C/10/2017-116 pripustil, aby do konania pristúpili žalovaní 2/ a 3/.

7. Právny predchodca žalovaného 1/ vo vyjadrení zo dňa 19. 01. 2018 k vyjadreniu žalobcov 1/, 2/ uviedol, že k relevantným tvrdeniam žaloby sa dostatočne vyjadrili v podaní zo dňa 28. 08. 2017 a v danom prípade ide o osobný uhol pohľadu žalobcu a osobné vyhodnotenie právnej úpravy podnikania, resp. poskytovania úverov. Taktiež uviedol, že žalobca napáda každý úkon právneho predchodcu žalovaného 1/, a to od poskytnutia úveru, cez zmenu úrokovej sadzby po ukončení fixácie, až po realizáciu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a abstrahuje od dojednaní v úverovej zmluve, ktoré svojim podpisom akceptoval. Postup právneho predchodcu žalovaného 1/ bol v súlade s platnými zákonmi Slovenskej republiky aj s legislatívnou úpravou v Európskej únii vo veci spotrebiteľského práva a v súlade s ustanoveniami platnej uzavretej úverovej zmluvy. Právny predchodca

žalovaného 1/ uzavrel úverovú zmluvu so žalobcom na jeho žiadosť po zohľadnení žalobcom deklarovanej a právnym predchodcom žalovaného 1/ zistenej osobnej situácie žalobcu. Žalobca úver vyčerpal a skonsumoval a právny predchodca žalovaného 1/ sa necíti byť zodpovedný za ekonomickú a zdravotnú situáciu žalobcu a jeho rodiny po vyčerpaní úveru. Navrhol žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť.

8. Žalovaný 2/ prostredníctvom právneho zástupcu vo vyjadrení zo dňa 05. 02. 2018 uviedol, že dražobná spoločnosť vychádzala v zmysle § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách z pravdivosti vyhlásenia pôvodného záložného veriteľa, t.j. právneho predchodcu žalovaného 1/, že predmet dražby je možné dražiť. Čo sa týka zriadenia niekoľkých exekučných záložných práv, k tomu uviedol, že exekučné záložné práva boli registrované v poradí až za záložným právom zriadeným v prospech pôvodného záložného veriteľa – právneho predchodcu žalovaného 1/ a zákaz nakladania s nehnuteľnosťou sa vzťahoval na vlastníkov samotnej nehnuteľnosti, nie na záložného veriteľa vykonávajúceho záložné právo. Čo sa týka tvrdenia žalobcov 1/, 2/, že záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej absolútnu neplatnosť, k tomu uviedol, že z podania žalobcov 1/, 2/ nie je zrejmé, o aké neprijateľné zmluvné podmienky a vady sa jedná. Čo sa týka tvrdenia žalobcov, že zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, k tomu uviedol, že zo všeobecne formulovaného vyjadrenia žalobcu vyplýva, že žalobca žiadne náležitosti neidentifikoval, a teda nemožno vyvodiť, v čom konkrétne vidí vadu spôsobujúcu neplatnosť zmluvy o vykonaní opakovanej dražby. Dražobná spoločnosť nezistila absenciu akýchkoľvek zákonných podstatných náležitosti a konštatuje, že zmluva je platná. Vyhlásenie navrhovateľa dražby č. 008/2016 bolo podpísané dňa 17. 06. 2016, t.j. pred podpísaním zmluvy a pred uskutočnením dražby predmetnej nehnuteľnosti. Z tohto vyplýva, že vyhlásenie navrhovateľa dražby nebolo vyhotovené dodatočne. Čo sa týka oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe, že neobsahuje presnú výšku dlhu, žalovaný 2/ uviedol, že v zmysle § 17 Zákona o dobrovoľných dražbách to nie je obligatórnou náležitosťou a žalovaný 2/ zastáva právny názor, že oznámenie spĺňa všetky zákonom stanovené podmienky. Čo sa týka splatnosti pohľadávky s tým, že predmetná pohľadávka nebola splatná v uvedenej výške a je v rozpore s hmotným právom, k tomu uviedol, že dražobná spoločnosť vychádza z vyhlásenia navrhovateľa dražby, kde navrhovateľ dražby uviedol, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá a splatná. Žalovaný 2/ nemá vedomosť o akýchkoľvek rozporoch predmetnej pohľadávky s hmotným právom a nebolo povinnosťou dražobnej spoločnosti vykonať právnu analýzu splatnosti a pravosti tejto pohľadávky. Čo sa týka tvrdenia žalobcov 1/, 2/, že navrhovateľ dražby nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby a zmluva navrhovateľa dražby je s v rozpore so zákonom, k tomu uviedol, že ide o neurčité vyjadrenie žalobcov 1/, 2/, nakoľko neuvádzajú, akých zmlúv sa má rozpornosť so zákonom týkať. Čo sa týka tvrdenia žalobcov a to, že oznámenie o dražbe nebolo uverejnené v zákonnej lehote alebo zákonným spôsobom a neobsahuje presný popis a výšku pohľadávok, organizačné opatrenia na zabezpečenie ohliadky a podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi a že mu nebolo doručené oznámenie o dražbe v zákonnej lehote, a to do vlastných rúk, k tomu uviedol, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo uverejnené v registri dňa 18. 11. 2016, teda v zákonnej lehote a zákonným spôsobom, oznámenie o dražbe bolo v zákonnej lehote žalobcovi 1/ zaslané dňa 30. 11. 2016 a žalobcovi 2/ dňa 24. 11. 2016. Čo sa týka znaleckého posudku, dražobník zaslal vlastníkom predmetu dražby znalecký posudok dňa 15. 08. 2016, teda viac ako 30 dní pred dňom konania dražby a zároveň v súlade s § 22 ods. 1 a tento znalecký posudok nebol v deň konania dražby starší ako 1 rok. Žalobcovia 1/, 2/ nešpecifikujú, v čom by mala spočívať nezákonnosť vyhotovenia znaleckého posudku. Znalecký posudok podal Ing. František Orság, riadne zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti SR

pre odbor 370000 – stavebníctvo, odvetvie 370100 – pozemné stavby, 370900 – odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom znalca 912599 a nebola zistená žiadna skutočnosť, pre ktorú by bolo možné tento posudok označiť za nezákonný. Navyše, žalobcovia 1/, 2/ nevyužili v zákonom stanovenej lehote svoje právo namietať obsah znaleckého posudku po tom, ako im bol doručený a ani nepožadovali od žalovaného 2/ vypracovanie ďalšieho kontrolného znaleckého posudku. Čo sa týka neupovedomenia o dražbe žalobcov 1/, 2/, k tomu žalovaný 2/ uviedol, že tvrdenie sa nezakladá na pravde. Všetky zákonom stanovené osoby boli upovedomené o opakovanej dražbe a tieto oznámenia im boli doručované do vlastných rúk, čo preukazujú dokumenty s doručenkami do vlastných rúk. V danom prípade dražobník nezistil porušenie žiadneho z ustanovenia § 19 ods. 1, ktoré obsahuje vymenovanie 11 dôvodov, pre ktoré je dražobník povinný upustiť od dražby. Nie je zrejmé, ktorý z uvedených dôvodov sa žalobca vo svojej žalobe pokúša označiť. Zápisnica o vykonaní dražby obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti podľa zákona. Čo sa týka uhradenia vstupného na predmetnej dražbe, tvrdenia žalobcov 1/, 2/ sa nezakladajú na pravde, nakoľko takáto podmienka, či informácia v predmetnom oznámení neexistuje. Čo sa týka neúčasti vydražiteľa na dražbe, k tomu poukázal na zoznam účastníkov, kde sa vydražiteľ preukázal aj občianskym preukazom a takisto aj na čestné vyhlásenie k dražbe, ktoré na mieste konania dražby pred dražbou podpísali všetci účastníci dražby, vrátane vydražiteľa. Notárska zápisnica N 1420/2016, Nz 59608/2016, NCRI 66132/2016 neobsahuje námietky, nakoľko námietky neboli vznesené. V zmysle tejto notárskej zápisnice je aj oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe ako neoddeliteľná súčasť tejto zápisnice. Čo sa týka rozdelenia výťažku dražby, ktorý mal byť rozdelený v rozpore so zákonom, k tomu uviedol, že podrobnosti o rozdelení výťažku dražby sú upravené ustanoveniami O.z. a aj v prípade, ak by išlo o nesprávne rozdelenie výťažku dražby, táto skutočnosť nemá vplyv na platnosť dražby. Čo sa týka iných procesných väd a formálnych väd, k tomu uviedol, najmä k uzatvorenému poisteniu zodpovednosti za škodu, že tieto tvrdenia žalobcov sú ničím nepodložené. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo na zverejnenie zaslané obci, čo je možné preukázať výsluchom zástupcov obce, príp. vyžiadať si potvrdenie o takomto zverejnení. Oznámenie v periodickej tlači s minimálnou pôsobnosťou preukazuje fotokópia titulnej strany regionálnych novín spolu so stranou č. 7, kde bolo predmetné oznámenie uverejnené a túto skutočnosť osvedčuje aj faktúra č. 0621/16/01 medzi žalovaným 2/ ako dražobnou spoločnosťou a firmou, ktorá spracovala a uverejňovala oznámenie o dražbe. K označeniu, uviedol, že dražobník v súlade so zákonom a jeho prílohou použil označenie, ktoré spĺňalo požadované rozmery a aj ostatné žalobcom namietané podmienky. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť a uplatnil si nárok na náhradu trov konania.

9. Žalovaný 3/ prostredníctvom právnej zástupkyne vo vyjadrení zo dňa 07. 03. 2018 k podanej žalobe uviedol, že argumentácia žalobcov 1/, 2/ ohľadom námietok platnosti zmluvy o úvere a záložnej zmluvy nie je dostatočným spôsobom určitá a odôvodnená, pretože žalobcovia nekonkretizovali, o aké neprijateľné zmluvné podmienky a vady jednotlivých zmlúv sa jedná, ktoré by robili zmluvy neplatnými a nezákonnými a žalovaný 3/ preto k uvedenému nevie zaujať relevantné stanovisko. Žalovaný 3/ má za to, že zo strany žalobcov sa jedná o obštrukčné konanie s úmyslom predĺžiť si pohodlné bývanie v nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve žalovaného 3/, pričom žalobcovia 1/, 2/ sa nijakým spôsobom nepodieľajú na úhrade poplatkov súvisiacich s bývaním. Žalovaný 3/ má za to, že žalobca 1/ pri uzatvorení úverového vzťahu so žalovanými postupoval v súlade s platnými zákonmi Slovenskej republiky, ako aj s legislatívou Európskej únie vo veci spotrebiteľského práva a tvrdenia žalobcov nemajú oporu v zákone, ako ani v relevantných listinných dôkazoch na podporu ich skutkových tvrdení. Žalovaný 3/ sa v celom rozsahu stotožnil s vyjadrením žalovaného 2/ a žalovaný 3/ nepovažuje samotnú dražbu za neplatnú, nakoľko aj zo

samotných listinných dôkazov predložených žalovaným 2/ je zrejmé, že dražba netrpela žiadnymi vadami, a teda nebola vykonaná v rozpore so zákonom. Argumentácia žalobcov je plná neurčitých vyjadrení, klamlivých tvrdení, ako aj napadnutie samotnej zmluvy o vykonaní opakovanej dražby, avšak žalobcovia 1/, 2/ nekonkretizujú, v čom vidia samotnú neplatnosť, čo v žalovanom 3/ evokuje špekulatívne konanie žalobcov ako sa vyhnúť následkom zákonnej dražby, a teda vyst'ahovaniu sa z predmetnej nehnuteľnosti, ktorá viac nie je v ich bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Majú za to, že dražba nehnuteľnosti bola vykonaná v súlade so zákonom a netrpí žiadnymi vadami. Žalovaný 3/ ako účastník opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 21. 12. 2016 sa stal zákonným spôsobom vydražiteľom, o čom bola predložená aj notárska zápisnica. Predmetná nehnuteľnosť nebola žalovanému 3/ doposiaľ sprístupnená a odovzdaná žalobcami. Pred uskutočnením opakovanej dražby sa žalovaný 3/ zúčastnil obhliadky bytu, ktorý bol sprístupnený, prejavil o tento byt vážny záujem, plánoval sa odsťahovať z pôvodného bydliska do Banskej Bystrice, a to z dôvodu, že od 01. 07. 2017 v Banskej Bystrici nastupoval do novej práce. Žalobcovia 1/, 2/ predmetný byt neoprávnené užívajú, a to bez akejkoľvek opory v zákone, čím dochádza k obmedzeniu výkonu vlastníckeho práva žalovaného 3/. Žalovaný 3/ má za to, že postup žalovaného 1/ a 2/ je správny, zákonný a dôvodný a v súlade so zákonom. Návrh žalobcov, ako aj ich vyjadrenia a ich konanie sú len účelové a obštrukčné, pričom neobsahujú žiadnu relevantnú argumentáciu ani dôkazy na podporu ich tvrdení, čiže jedná sa len o akési konštatovanie o neplatnosti celej dražby za účelom čo najdlhšieho zotrvania žalobcov v nehnuteľnosti, ktorá je zákonným spôsobom už vo výlučnom vlastníctve žalovaného 3/. Poukázal aj na tú skutočnosť, že u žalobcov 1/, 2/ sa nejedná o výlučné postavenie dlžníkov len voči právnomu predchodcovi žalovaného 1/, nakoľko na predmetnú nehnuteľnosť boli zriadené viaceré exekučné záložné práva, t.j. kopec ďalších iných exekúcií voči žalobcom 1/, 2/. Preto ich tvrdenie ohľadom dočasnej nepriaznivej situácie je klamlivé a zavádzajúce. Žalovaný 3/ má za to, že samotní žalobcovia 1/, 2/ sú nezodpovední, nesvedomití a neplniaci si svoje povinnosti, pričom majú kopec iných dlžôb a všetky svoje problémy sa snažia riešiť cez ich malol. deti, t.j. apelovaním na to, že príp. vyst'ahovanie z bytu by v nich, ako aj v ich malol. deťoch vyvolalo značný stres. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

10. Žalobcovia 1/, 2/ k vyjadreniu žalovaného 2/ vo vyjadrení zo dňa 20. 04. 2018 uviedli, že zotrvávajú na ich tvrdeniach. Zmluvy boli dopredu pripravené dodávateľom a spotrebiteľia nemali možnosť ich ovplyvniť a poprel, že by postup bol v súlade so zákonom. Navrhol, aby súd uznesením prerušil konanie v zmysle § 162 ods. 1 písm. c/ C.s.p. a inicioval prejudiciálne konanie v súvislosti s čl. VI ods. 1 Smernice rady č. 93/13 EHS, ktorá bráni tomu, aby sa počas skúmania platnosti dražby, ktorá prebieha bez súdnej kontroly neskúmala primárna úverová zmluva, a to, či obsahuje neprijateľné podmienky. Popreli všetky tvrdenia žalovaného 2/ a vzniesli aj námietku premlčania nároku, ktorý je predmetom záložného práva. Záložná zmluva bola podpísaná 04. 05. 2011, pričom za veriteľa ju podpísali Ing. Jolana Kolesová a Ivana Blažková, pričom obe pracovníčky banky nemali platnú registráciu finančného agenta podľa zákona č. 186/2009 Z.z., a teda nebola im poskytnutá odborná starostlivosť a preverené schopnosti splácať úver. Záložná zmluva obsahuje množstvo neprijateľných podmienok. Taktiež zmluva o vykonaní opakovanej dražby neobsahovala obligatórne náležitosti, pretože v zmluve absentuje najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby neobsahujú uvedenie účelne vynaložených nákladov, odmenu znalca, odmenu a náhradu hotových výdavkov notára, ale iba odkaz na všeobecnú zmluvu, ktorá je nezrozumiteľná. Taktiež, že z nejasného vyhlásenia navrhovateľa dražby nie je možné zistiť, na základe akého hmotného práva si uplatňuje úroky z omeškania a ani za aké obdobie a vo vzťahu k osobám, ktoré jednali a podpisovali dokumenty ohľadne banky, tak tieto osoby neboli uvedené v obchodnom registri ako osoby oprávnené konať za navrhovateľa dražby.

Žalovanej 2/ (správne má asi byť žalobkyni 2/) nebolo doručené oznámenie o dražbe, pričom na predloženej doručenke bolo zrejme upravované číslo „2“ a zásielka bola zrejme odoslaná na nesprávnu adresu, pretože žalovaná (správne má byť asi žalobkyňa 2/) nenašla oznámenie o uložení zásielky a dražobník a ani záložný veriteľ si neoveril adresu v registri obyvateľov. Taktiež poukázal na skutočnosť, že oznámenie o dražbe predstavuje závažný zásah do práv a musí byť riadne oznámené žalobcovi 1/, ako aj žalobkyni 2/. Poukázal aj na tú skutočnosť, že oznámenie o dražbe vyžaduje uverejnenie aj výšky pohľadávky a taktiež v oznámení o dražbe musí byť uvedený spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Organizačné opatrenia sú v rozpore so zákonom, nakoľko neobsahujú povinnosti o ochrane súkromia navrhovateľov. Uviedol taktiež, že znalecký posudok nikdy nebol doručený žalobkyni 2/, a preto ho nemohla rozporovať. Zotrvali na tvrdeniach a žiadali súd, aby zistený skutkový stav podradil pod právnu normu a rozhodol, či v tomto bode došlo k porušeniu zákona. Poukázali aj na tú skutočnosť, že predmetom dražby bol byt v Banskej Bystrici, dražba sa konala v Bratislave, ktorá je vzdialená viac ako 210 km a bolo povinnosťou dražobníka organizovať dražbu na mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby. Navrhli, aby súd určil predmetnú dražbu za neplatnú.

11. Žalovaný 2/ vo vyjadrení zo dňa 01. 06. 2018 uviedol, že zotrváva na svojich doterajších vyjadreniach a poukázal na skutočnosť, že v zmysle platnej úpravy je nevyhnutné pri výkone dobrovoľnej dražby uzatvoriť zmluvu a zákon o dobrovoľných dražbách v § 16 presne špecifikuje, kto je účastníkom takejto zmluvy. Žalobca je účastníkom záložnej zmluvy a záložná zmluva spolu s O.z. a Zákonom o dobrovoľných dražbách dávajú zmluvný a zákonný rámec pre výkon záložného práva aj bez potrebného súhlasu samotného záložcu. Záložca svoj súhlas vyjadril podpisom záložnej zmluvy. Čo sa týka neoprávneného rozdelenia výťažku z dražby, k tomu uviedol, že aj v prípade, že ak by došlo k nesprávnemu rozdeleniu výťažku dražby, takáto skutočnosť nemá vplyv na platnosť dražby. Čo sa týka vyhlásenia neplatnosti dražby, uviedol, že aby dražba mohla byť vyhlásená za neplatnú, nestačí akékoľvek porušenie ustanovení zákona, ale musí ísť o porušenie, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieta aj dotknutá na svojich právach, teda aby došlo k naplneniu ustanovenia tohto zákona, musia byť kumulatívne splnené dve podmienky, a to, že musí existovať preukázateľné porušenie zákona a osoba, ktorá konkrétne porušenie namieta, musí byť porušením dotknutá na svojich právach. Čo sa týka vyhlásenia navrhovateľa dražby, podľa zákona o dobrovoľných dražbách nie je nevyhnutné, aby bola pohľadávka presne popísaná, stačí, aby bola identifikovaná a aby v zmysle zákona vyhlásenie navrhovateľa obsahovalo všetky náležitosti, ktoré sú zákonom vyžadované. V danom prípade vyhlásenie spĺňa všetky stanovené zákonné náležitosti. Čo sa týka neobsahovania najnižšieho podania, k tomu uviedol, že v dodatku k zmluve zo dňa 10. 10. 2016 o vykonaní opakovanej dražby je presne špecifikované najnižšie podanie tak, ako to zákon predpisuje a vyžaduje. K námietkam rámcovej zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uviedol, že ide o všeobecnú zmluvu a konkretizovaná je zmluvou o vykonaní dražby alebo opakovanej dražby. Rámcová zmluva spolu so zmluvou o vykonaní dražby tvoria jednu zmluvnú základňu a sú dostatočne konkrétne, určité, zrozumiteľné a obsahujú všetky zákonné náležitosti. Čo sa týka nedoručenia oznámenia o dražbe, žalobcovi 1/ bolo doručené dňa 30. 11. 2016 a žalobkyni 2/ dňa 24. 11. 2016, pričom žalobkyňa 2/ si listovú zásielku neprebrala v odbernej lehote. Čo sa týka oznámenia o dražbe, že má vyžadovať uverejnenie výšky pohľadávky podľa § 151ma ods. 1 O.z., k tomu uviedol, že tento paragraf nestanovuje podmienku zverejnenia výšky pohľadávky. Obidvom žalobcom bol znalecký posudok doručovaný na ich spoločnú adresu a čo sa týka povinnosti organizovať dražbu v mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, žalovaný 2/ má za to, že určením miesta výkonu dražby v Bratislave nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, pretože Bratislava nie je mesto tak

výrazne vzdialené od miesta, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom mieste nemusí automaticky znamenať pri realizácii dražby nehnuteľnosti znížený záujem. Vzdialenosť Banská Bystrica – Bratislava má dopravné spojenia s vlakom, autom, v žiadnom prípade neobmedzuje záujemcov o dražbu. Na predmetnej dražbe sa zúčastnilo až 10 účastníkov, ktorí zložili dražobnú zábezpeku a mali záujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Z tohto nevyplýva, že by miesto výkonu dražby malo za následok zníženie záujmu o dražbu. Nehnuteľnosť bola vydražená za sumu vyššiu ako bolo stanovené minimálne podanie. Nie je pravdivé tvrdenie žalobcov, že s nimi dražobník nekomunikuje a odmieta im zaslať kópiu spisu, pričom žalovaný 2/ informoval žalobcov 1/, 2/ o možnosti nahliadnuť do spisu a vyzval ich na dohodnutie si termínu. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť a uplatnil si nárok na náhradu trov konania.

12. K vyjadreniu žalovaný 2/ predložil fotokópiu dodatku k zmluve o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 10. 10. 2016.

13. Žalobcovia 1/, 2/ vo vyjadrení zo dňa 18. 06. 2018 ako reakcii k vyjadreniu žalovaného 3/ zo dňa 09. 03. 2018 uviedli, že popierajú všetky tvrdenia žalovaného 3/. Poukázali na nesprávne miesto konania dražby vo vzťahu k vydražiteľovi a nie je pravdivé tvrdenie žalovaného 3/ o jeho potrebe riešenia otázky bývania, nakoľko je vlastníkom, zrejme apartmánu, v lukratívnej časti Bratislavy a jediným účelom kúpy nehnuteľnosti v dražbe sú pravdepodobne na jeho strane ekonomické dôvody. Majú za to, že žalovaný 3/ musel byť na dražbe poučený, že platnosť dražby je možné napadnúť žalobou na neplatnosť dražby a žalovaný 3/ aj z oznámenia o dražbe bol upovedomený o tom, že predmet dražby predstavuje obydlie žalobcov. Popreli všetky tvrdenia žalovaného 3/. Navrhli, aby súd predmetnú dražbu vyhlásil za neplatnú.

14. Žalovaný 3/ vo vyjadrení zo dňa 13. 08. 2018 uviedol, že navrhuje žalobu žalobcov 1/, 2/ v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že sa pridrižiava doterajších vyjadrení. Konanie, ako aj samotné podania žalobcov 1/, 2/ považuje za obštrukčné, argumentácia žalobcov 1/, 2/ týkajúca sa námietok platnosti zmlúv nie je dostatočným spôsobom určitá a odôvodnená, resp. žalobcovia 1/, 2/ nekonkretizovali, o aké neprijateľné podmienky a vady jednotlivých zmlúv sa jedná a ktoré by robili zmluvy neplatnými a nezákonnými. Žalobcovia 1/, 2/ majú úmysel predĺžiť si pohodlné bývanie v nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve žalovaného 3/, pričom žalobcovia 1/, 2/ sa nijakým spôsobom nepodieľajú na úhrade poplatkov súvisiacich s bývaním. Žalovaný 3/ ako vydražiteľ nadobudol predmet dražby na dobrovoľnej dražbe v celosti a bez akýchkoľvek obmedzení a tiarch a postup žalovaných 1/, 2/ je správny, zákonný a dôvodný, a teda v súlade so zákonom. Žalovaný 3/ sa domáha len svojho práva, a teda svojho vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, ktorú nadobudol zákonným spôsobom a žalobcovia 1/, 2/ sa s danou skutočnosťou nevedia zmieriť.

15. Žalovaný 3/ k vyjadreniu predložil vyúčtovanie SBD o výške nedoplatkov na úhradách spojených s užívaním predmetného bytu.

16. Žalobcovia 1/, 2/ vo vyjadrení zo dňa 20. 08. 2018 k vyjadreniu žalovaného 2/ zo dňa 01. 06. 2018 uviedli, že zotrávajú na doterajších vyjadreniach a žiadali súd, aby prerušil konanie a inicioval konanie o súlade právnych predpisov, eventuálne prejudiciálne konanie.

17. Tunajší súd uznesením zo dňa 22. 03. 2022, č.k. 17C/10/2017-584 rozhodol, že v konaní pokračuje s právnym nástupcom pôvodne žalovaného 1/ OTP Banka Slovensko, a.s.,

a to so spoločnosťou Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140.

18. Tunajší súd vytýčil termín pojednávania na deň 26. 04. 2022, z ktorého sa právny zástupca žalobkyne 2/ ospravedlnil z dôvodu kolízie pojednávanií v trestných veciach väzobných a súhlasil s tým, aby sa pojednávanie konalo v jeho neprítomnosti.

19. Pojednávania dňa 26. 04. 2022 sa nezúčastnila ani žalobkyňa 2/, ktorá svoju neprítomnosť neospravedlnila, a preto súd pojednával v zmysle § 180 C.s.p. bez prítomnosti žalobkyne 2/ a jej právneho zástupcu.

20. Právna zástupkyňa žalobcu 1/ na pojednávanií dňa 26. 04. 2022 uviedla, že dopĺňa dôvody o neplatnosť dražby. Poukázala na tú skutočnosť, že súčasťou zmluvy o hypotekárnom úvere je aj zmluva o spotrebiteľskom úvere, ktoré boli súčasne uzavreté, a tak banka rozdelila úver na dve časti, čiže sčasti aj na spotrebiteľský úver a hypotekárny úver. V danom prípade je otáznou, či predmetom dražby bola aj pohľadávka zo spotrebiteľského úveru. Spochybnila pravosť a výšku pohľadávky, taktiež spochybnila miesto konania dražby v Bratislave, 3 dni pred Vianocami. Ďalej namietala ako dôvod neplatnosti dražby zosplatnenie úveru a poukázala na čl. VII ods. 2, v ktorom banka zaformulovala do zmluvy, že ukončenie zmluvného vzťahu môže byť uskutočnené v prípade, ak je dlžník v omeškanií jednej splátky za časové obdobie dlhšie ako 3 mesiace alebo dvoch splátok a vtedy banka musí odstúpiť od zmluvy. Banka od zmluvy neodstúpila, len vyhlásila úver za predčasne splatný. Zmluvný vzťah mal trvať do roku 2036 a záložná zmluva nešpecifikuje presne, že výkon záložného práva sa bude vykonávať okamžite, akonáhle banka urobí nejaký jednostranný právny úkon. Má za to, že dlžník, aj keby meškal s niektorými splátkami alebo by bol v omeškanií aj dva, tri roky, tak dlžník môže kedykoľvek doplatiť do roku 2036 dlh. Považujú konanie banky za konanie nie s odbornou starostlivosťou s poukazom na to, ako sa banka správala počas úverového vzťahu. Banka mala rôzne možnosti, ako vzťah neukončiť, mohla urobiť odklad splátok, mohla znížiť splátky, mohla predĺžiť splatnosť úveru, mohla zistiť, koľko budú mať dlžník aj manželka rokov, keď bude úver splatený. Zosplatniť 73 000-ový úver pre dlh nejakých 4 -5 tisíc je v rozpore s dobrými mravmi. Akonáhle sa žalobca dostal do prvého problému, kedy prišiel o zamestnanie, komunikoval s bankou prostredníctvom mailov a banka ho informovala, aby nedošlo k vyhláseniu úveru za splatný, tak budú úver reštrukturalizovať. Žalobca úver splácal podľa toho, ako mohol, aj napriek tomu banka úver zosplatnila a začala výkon záložného práva. Poukázala aj na znalecký posudok, pričom žalobca znalecký posudok, ktorý dal vyhotoviť žalovaný 2/ nemá k dispozícii, ale z notárskej zápisnice vyčítali, že byt bol ohodnotený zhruba na 79 000 Eur. To bolo v roku 2016, ale v roku 2011 dal urobiť znalecký posudok pre potreby banky žalobca a tam bola hodnota bytu 84 000 Eur, a teda nepripúšťajú, že by sa po piatich rokoch v krajskom meste Banská Bystrica znížila hodnota nehnuteľnosti, keď nehnuteľnosti rastú. Napádajú znalecký posudok, pretože je v rozpore s dobrými mravmi a nemôže byť hodnota bytu po rekonštrukcii nižšia ako bola v roku 2011. Poukázala aj na tú skutočnosť, že oznámenie o začatí dobrovoľnej dražby nebolo zaznamenané na liste vlastníctva. Právna zástupkyňa žalobcu zároveň zobrala žalobu čiastočne späť, a to čo sa týka navrhovaného petitu pod bodom 2 a 3 a v tejto časti žiadala konanie zastaviť. Čo sa týka petitu pod bodom 4, súd o tomto petite už nemusí rozhodovať, pretože o oslobodení od súdnych poplatkov bolo rozhodnuté a žalobca 1/ sa teda domáha len určenia neplatnosti dražby.

21. Žalobca 1/ uviedol, že čo sa týka predmetného úveru, tak poslednú splátku uhradili v januári 2016, ale aj pred týmto dátumom neboli uhrádzané všetky splátky, a preto začali

spoločne so žalobkyňou 2/ s bankou komunikovať prostredníctvom mailu a poukazovali na svoju finančnú situáciu a požiadali o možnosť zníženia splátok. Banka reagovala tak, že pokiaľ chcú získať reštrukturalizáciu, tak navrhli, že sú ochotní úver splácať po 250 Eur mesačne, ale banka im navrhla splátky po 850 Eur mesačne. V tejto výške úver splácali 3 mesiace, následne ďalšie 3 mesiace a poslednú splátku zaplatili za december 2015 a január 2016. Úverová zmluva bola uzavretá v roku 2011 a nevedel sa presne vyjadriť, koľko z poskytnutých finančných prostriedkov uhradili. Úver im bol poskytnutý vo výške 73 500 Eur, ktorý vyčerpali.

22. Poverený zástupca žalovaného 1/ uviedol, že jediná taká relevantná námietka, ktorá môže spôsobiť neplatnosť dražby, je možnosť namietať miesto konania dražby, avšak v tomto prípade boli splnené všetky podmienky, ktoré ukladá zákon o dobrovoľných dražbách, pretože dražba sa uskutočnila na prístupnom mieste a bola v súlade, aj čo sa týka presunu alebo jazdy. Je to do 2 hodín, kde je bežné vlakové a autobusové spojenie. Čo sa týka namietania znaleckého posudku, tak znalecký posudok nemôže spôsobiť neplatnosť dražby. Dlužníci môžu podať voči znaleckému posudku opravný prostriedok a za znalecký posudok zodpovedá súdny znalec. K vyhláseniu predčasnej splatnosti úveru došlo štandardne a dlžníci nemajú možnosť splácať úver do doby splatnosti úveru, ak neplnila riadne dohodnuté mesačné splátky. V tomto prípade bol zosplatený celý úver. Nevedel uviesť, koľko z poskytnutých finančných prostriedkov žalobcovia uhradili, taktiež, kedy došlo k zaplateniu poslednej splátky a pre ktorú splátku došlo k zosplateniu úveru. Čo sa týka komunikácie žalobcov s bankou, na čo poukázala právna zástupkyňa žalobcu 1/, tak sa jednalo o komunikáciu po zosplatení úveru a taktiež sumy, ktoré žalobcovia 1/, 2/ uhradili, tak to boli sumy uhrádzané po zosplatení úveru.

23. Právny zástupca žalovaného 2/ predložil tunajšiemu súdu Zmluvu o vykonaní opakovanej dražby č. 008/2016 zo dňa 29. 09. 2016, a to v origináli. Rámcovú zmluvu zo dňa 21. 12. 2011 k dispozícii na pojednávaní nemal a zároveň právny zástupca žalovaného 2/ súdu predložil v origináli potvrdenie zo dňa 18. 11. 2016 o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb. Uviedol, že disponuje len oznámením o konaní opakovanej dražby a nemal na pojednávaní k dispozícii ani periodickú tlač, v ktorej by bolo zverejnené oznámenie o opakovanej dražbe. Na pojednávaní zároveň predložil doručenky o doručovaní zápisnice o vykonanej dražbe dňa 29. 09. 2016, a to originál zásielky adresovanej žalobkyňi 2/ s dátumom uloženia zásielky dňa 03. 10. 2016, ktorá jej bola doručovaná do vlastných rúk a z doručenkovej obálky vyplýva, že žalobkyňi 2/ bolo doručované oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby s tým, že žalobkyňa 2/ zásielku neprevzala v odbernej lehote. Zároveň právny zástupca žalovaného 2/ súdu predložil doručovanie zápisnice o vykonanej dražbe aj žalobcovi 1/, a to zásielku do vlastných rúk, ktorá bola žalobcovi 1/ uložená na pošte dňa 03. 10. 2016 a žalobca 1/ zásielku prevzal dňa 21. 10. 2016. Z predložených originálov doručeníek nevyplýva, že zápisnica o dražbe bola doručovaná aj navrhovateľovi dražby. Taktiež právny zástupca žalovaného 2/ uviedol, že nedisponuje poverením na uzavretie zmluvy o opakovanej dražbe pre Ing. Jarmilu Gúthovú ako povereného zamestnanca OTP Banka Slovensko, a.s. Zároveň uviedol, že zotrváva na vyjadreniach k podanej žalobe.

24. Právna zástupkyňa žalovaného 3/ na pojednávaní uviedla, že žalobcovia 1/, 2/ doposiaľ hodnoverným spôsobom nepreukázali, že sú splnené zákonné predpoklady na to, aby bola podaná žaloba, a teda tento žalobný návrh. Podľa jej názoru mal súd z dôvodu nesplnenia procesno-právnych podmienok zamietnuť. Čo sa týka výpovede právnej zástupkyne žalobcu 1/, mala dostatočný časový priestor, aby sa písomne vyjadrila k tomu, čo

uviedla vo výpovedi. Nekonala takýmto spôsobom a hodnoverným spôsobom ani nepreukázala splnenie hmotno-právnych podmienok. Konanie žalobcov sa jej zdá účelovo obštrukčné, pričom dôkazné bremeno je na žalobcoch, že sú oprávnení podať takúto žalobu a splnenie všetkých obligatórnych náležitostí a doloženie písomnej dokumentácie, ktorá svedčí o ich nároku. Trvá na tom, aby žaloba bola zamietnutá, pretože boli splnené všetky predpoklady na to, že opakovaná dražba bola zákonná. Žalovaný 3/ sa stal oprávneným vlastníkom nehnuteľnosti, pričom žalobcovia 1/, 2/ doposiaľ žijú v predmetnom byte, poplatky spojené s užívaním bytu si neplatia a dlh na nájmomnom predstavuje 9 000 Eur. So žalovaným 3/ nekomunikujú. Žalovaný 3/ sa z periodika, z dostupných verejných zdrojov dozvedel, že bude dražba. V tom čase pracoval v Bratislave, ale plánoval sa presťahovať do Banskej Bystrice, oženiť sa, založiť si rodinu, čo bol dôvod, prečo sa dražby zúčastnil a k dražbe ho nevedli žiadne ekonomické dôvody. V súčasnej dobe musí živiť 2 malol. deti, manželku na materskej dovolenke, pričom očakával, že žalobca 1/ si nájde prácu, bude si platiť za bývanie a že žalovaný 3/ nebude nútený vymáhať si svoje práva. Všetky predpoklady na dražbu boli splnené a navrhla žalobu v celom rozsahu zamietnuť a žalovanému 3/ priznať nárok na náhradu trov konania. Dôvodom takéhoto návrhu je to, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a svoje tvrdenia do dnešného dňa nevedeli hodnoverným spôsobom preukázať, a preto v tomto konaní nemôžu byť úspešní.

25. Poverený zástupca žalovaného 1/ v záverečnej reči uviedol, že žiada žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Považuje ju za nedôvodnú. Proces dobrovoľnej dražby prebehol v súlade so zákonom a keby aj súd identifikoval niektoré porušenia v ustanoveniach zákona o dobrovoľných dražbách, tak neplatnosť dražby môže spôsobiť len také porušenie tohto zákona, ktoré poškodí osobu, ktorá sa neplatnosti dražby dovoľáva a toto poškodenie musí táto osoba nielen tvrdiť, ale aj preukázať. Žalobcovia v tomto konaní žiadne takéto poškodenie nepreukázali ani netvrdili. Čo sa týka uzatvorenia rámcovej zmluvy, tak uzavretie rámcovej zmluvy vychádza z obchodných zvyklostí a rámcová zmluva upravuje vzťah medzi zmluvnými stranami, záložným veriteľom a dražobníkom. Rámcová zmluva nebola doposiaľ predložená súdu len z dôvodu opomenutia alebo na základe skutočnosti, že obsahuje obchodné tajomstvo. Čo sa týka poverení zamestnancov podľa Obchodného zákonníka, môže osoba, zamestnanec konať za obchodnú spoločnosť v rámci bežných činností, ktoré sú spájané s jeho pracovnou pozíciou a nie je na to potrebné písomné poverenie, stačí len ústne poverenie alebo zadelenie do pracovnej pozície. Osoby, ktoré podpisovali zmluvy o dražbách majú vystavené aj písomné potvrdenie, čo vychádza zo štandardu celým bankovým sektorom a tieto sa preukazujú dražobníkovi pri podpise rámcovej zmluvy, nie v každom jednotlivom prípade dražby, a preto z tohto dôvodu neboli predložené súdu. Momentálne nimi nedisponuje a taktiež ani zástupca žalovaného 2/.

26. Právny zástupca žalovaného 2/ v záverečnej reči uviedol, že žalobný návrh žalobcov 1/, 2/ považuje za účelový, o čom svedčí aj predloženie ďalšej argumentácie, ďalších trinástich námietok po dvadsiatich námietkach alebo návrhoch, ktoré predložili až na dnešnom pojednávaní. Má za to, že nedošlo k žiadnemu porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by malo za následok neplatnosť dražby. Čo sa týka konania za spoločnosť, ide o štandardný postup, o to viac, že jednou z osôb konajúcich za banku bol vedený vedúci právneho odboru banky. Každý úkon zamestnanca zaväzuje spoločnosť a z tohto pohľadu, aj keby poverenie nebolo, akože určite bolo, je záväzný, to znamená zaväzuje spoločnosť ako zmluvnú stranu. Čo sa týka ďalšej argumentácie žalobcov 1/, 2/, jedná sa o otázku natiahnutia času, všetka argumentácia z ich strany bola vyvrátená žalovanými, a preto navrhol, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a žalobcom 1/, 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť trovy súdneho konania.

27. Z fotokópie Notárskej zápisnice zo dňa 21. 12. 2016 č.k. N 1420/2016, Nz 59608/2016, NCRIs 60632/2016 vyplýva, že JUDr. Katarína Vorelová, notársky kandidát poverený JUDr. Katarínou Valovou, PhD., so sídlom v Bratislava I osvedčila, že dňa 21. 12. 2016 sa začala opakovaná dražba na Špitálskej ulici 61 v Bratislave, pričom navrhovateľom opakovanej dobrovoľnej dražby bola spoločnosť OTP Banka Slovensko, a.s., so sídlom Bratislava, Štúrova 5, IČO: 31 318 916, dražobníkom bola spoločnosť Auctioneer s.r.o., so sídlom Bratislava, Špitálska 61, IČO: 45 881 014 a predmetom opakovanej dražby bol súbor vecí – nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, kat. územie Radvaň, zapísaných na LV č. 3506 ako byt č. 66 na 7. poschodí bytového domu, vchod č. 13, súp. číslo 2329 na parc. č. 2186, 2187, 2188 a 2189 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 8340/590401 v 1/1. Bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby boli Aleš Rogožan, nar. 22. 07. 1972 a Adriana Rogožanová, rod. Stančíková, nar. 06. 05. 1977. Na predmet opakovanej dobrovoľnej dražby bolo zriadené záložné právo pre pohľadávku OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916, č. zmluvy: 2007/2011 zo dňa 24. 05. 2011 – ČZ 1356/2011. Odhadnutá cena predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby bola 79 500 Eur, najnižšie podanie 60 000 Eur. Najnižšie podanie urobili súčasne účastníci opakovanej dražby s poradovým číslom 8, 9, 3, 1, 10 a 4. Najvyššie podanie v sume 78 000 Eur urobil účastník opakovanej dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 6, ktorému bol udelený príklep licitátorom a cena dosiahnutá vydražením predstavovala 78 000 a vydražiteľom sa stal účastník opakovanej dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 6 Mojmir Balko, rod. Balko, nar. 29. 06. 1989.

28. Z vyhlásenia úveru za predčasne splatný zo dňa 09. 04. 2015 vyplýva, že právny predchodca žalovaného 1/ OTP Banka Slovensko, a.s. vyhlásila poskytnutý úver vo výške 73 500 Eur na základe Zmluvy o úvere č.038/4001/11SU za predčasne splatný, pričom dlžná suma k 07. 04. 2015 predstavovala 3 812,84 Eur. Účinnosť vyhlásenia úveru za predčasne splatný nastáva v 10. deň od doručenia výzvy s tým, že dňom účinnosti vznikla žalobcom povinnosť zaplatiť sumu 71 058,92 Eur pozostávajúcu z istiny vo výške 68 381,20 Eur, z úrokov vo výške 2 674,29 Eur, z úrokov z omeškania vo výške 3,43 Eur.

29. Z fotokópie Zmluvy o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU vyplýva, že právny predchodca žalovaného 1/ OTP Banka Slovensko, a.s. so žalobcami 1/, 2/ uzavrela dňa 04. 05. 2011 zmluvu o úvere, na základe ktorej právny predchodca žalovaného 1/ žalobcom 1/, 2/ poskytol úver zabezpečený nehnuteľnosťou vo výške 73 500 Eur. Z čl. I. bod 3 vyplýva, že úver bol poskytnutý na údržbu nehnuteľnosti + na splatenie úveru, pričom v zmysle čl. V. bod 1 písm. h/ peňažné prostriedky z úveru mali byť použité na predčasné splatenie úveru č. 304628307 poskytnutého SLSP, a.s. v zmysle aktuálneho zostatku tohto úveru a zostatok bude použitý na rekonštrukciu nehnuteľnosti, resp. refundáciu nákladov spojených s rekonštrukciou. Údržba nehnuteľnosti sa týkala bytu zapísaného na LV č. 3506. Z čl. II. bod 1 predmetnej zmluvy vyplýva, že dlžníci sa zaviazali zabezpečiť pohľadávku banky záložným právom k bytu zapísanému na LV č. 3506. V zmysle čl. IV. bod 1 predmetnej zmluvy sa žalobcovia 1/, 2/ zaviazali banke splácať istinu úveru spolu s úrokmi v mesačných anuitných splátkach s poradím 1. splátky vo výške 417,24 Eur s termínom splátky 29. 06. 2011 a ďalšie splátky 2 – 298 vo výške 417,24 Eur každý 29. deň v mesiaci a poslednou splátkou 299 vo výške 415,77 Eur s termínom splátky 29. 04. 2036.

30. Z fotokópie Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 04. 05. 2011, č. ZZ1 k ÚZ č. 038/4001/11SU vyplýva, že zmluvu uzavrel právny predchodca

žalovaného 1/ OTP Banka Slovensko, a.s. so žalobcami 1/, 2/, z ktorej čl. I. vyplýva zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o spotrebnom úvere č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011, na základe ktorej sa zaviazal záložný veriteľ poskytnúť žalobcom 1/, 2/ ako dlžníkom úver vo výške 73 500 Eur a žalobcovia 1/, 2/ ako dlžníci sa zaviazali tento úver s príslušenstvom splácať v splátkach a termínoch podľa splátkového kalendára so splatnosťou poslednej splátky 29. 04. 2036. Z čl. II. bod 1 vyplýva, že záložné právo pre záložného veriteľa bolo zriadené k nehnuteľnosti, a to bytu zapísanému na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, pričom predmetný byt bol vo vlastníctve žalobcov 1/, 2/.

31. Súd z fotokópie oznámenia o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby pre Notársky centrálny register dražieb dražby č. 008/2016 vyplýva, že žalovaný 2/ ako dražobník oznámil výsledok opakovanej dobrovoľnej dražby do Notárskeho centrálného registra dražieb, pričom číslo registrácie poslednej listiny bolo 1182/2016, 7431/2016, pričom dražba sa konala 21. 12. 2016. Predmetom dražby bol byt č. 66 zapísaný na LV č. 3506 a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 78 000 Eur.

32. Z fotokópie výzvy žalovaného 2/ zo dňa 09. 01. 2017 vyplýva, že žalovaný 2/ ako dražobník vyzval žalobcov 1/, 2/ na odovzdanie predmetu dražby.

33. Z fotokópií doručeníek č.l. 79 až 82 vyplýva, že žalobcom 1/, 2/ zo strany právneho predchodcu žalovaného 1/ bolo doručované vyhlásenie úveru za predčasne splatný zo dňa 09. 06. 2015, pričom žalobca 1/ zásielku neprevzal a zásielka bola právnomu predchodcovi žalovaného 1/ vrátená z oznamom „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“.

34. Žalobkyni 2/ bola zásielka doručená dňa 30. 04. 2015.

35. Súd z fotokópie poslednej výzvy pred zosplatením zo dňa 15. 01. 2015 adresovanej žalobcom 1/, 2/ vyplýva, že právny predchodca žalovaného 1/ žalobcov 1/, 2/ upozornil, že meškajú so splácaním úveru vyplývajúceho zo zmluvy o úvere č. 038/4001/11SU viac ako 3 splátky a právny predchodca žalovaného 1/ žalobcov 1/, 2/ žiadal o uhradenie dlžnej čiastky, ktorá je k 15. 01. 2015 vo výške 4 381,89 Eur najneskôr do 15 dní od doručenia výzvy s tým, že zároveň žalovaný 1/ žalobcov 1/, 2/ v zmysle § 53 ods. 1 O.z. upozornil, že v prípade nezaplatenia dlžnej čiastky v stanovenom termíne, vyhlásia úver za predčasne splatný, čo znamená, že stratia možnosť splácať úver mesačnými splátkami a banka bude oprávnená požadovať splatenie celého úveru do 10 dní od doručenia vyhlásenia úveru za predčasne splatný. Zároveň boli upozornení, že následne banka pristúpi k realizácii zabezpečovacích prostriedkov (k predaju založenej nehnuteľnosti na dražbe).

36. Výzva bola žalobcovi 1/ doručená dňa 09. 02. 2015, čo vyplýva z pripojenej doručenky.

37. Z fotokópie Dodatku k zmluve o vykonaní opakovanej dražby č. 008/2016 zo dňa 10. 10. 2016 (č.l. 203) súdneho spisu vyplýva, že dodatok uzavrel žalovaný 2/ ako dražobník s právnym predchodcom žalovaného 1/ ako navrhovateľom dražby, pričom právnym dôvodom pohľadávky bola zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU uzavretej dňa 04. 05. 2011 medzi zmluvnými stranami, a to právnym predchodcom žalovaného 1/ a žalobcami 1/, 2/ pre plnenie tvoriace pohľadávku 73 500 Eur, pričom tento dodatok mení a dopĺňa ustanovenia Zmluvy o vykonaní opakovanej dražby č. 008/2016, ktorú medzi sebou zmluvné strany uzavreli dňa 29. 09. 2016, a to mení čl. IV. Najnižšie podanie zmluvy

o vykonaní opakovanej dražby, ktorý znie tak, že suma najnižšieho podania bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá osobitnou rámcovou zmluvou. V prípade, že takej zmluvy niet, resp. v prípade, že zmluvné strany sa rozhodli určiť výšku najnižšieho podania inak, platí za dohodnutú nasledujúca suma: 60 000 Eur. Ostatné ustanovenia zmluvy o vykonaní opakovanej dražby č. 008/2016 ostávajú bezo zmien. Predmetný dodatok uzavrela Ing. Jana Bratová, riaditeľka odboru Problem Loans, OTP Banka Slovensko, a.s. za navrhovateľa a Ing. Jarmila Guthová, poverený zamestnanec za OTP Banka Slovensko, a.s. ako navrhovateľa, Ing. Iveta Leginusová ako prokuristka za spoločnosť Auctioneer s.r.o. ako dražobník a Mgr. Marián Strelecký, MBA, spoločnosti Auctioneer s.r.o. ako dražobník.

38. Z pripojeného spisu žalovaného 2/ vyplýva, že spisový materiál obsahuje listiny, na základe ktorých sa uskutočnila opakovaná dražba.

39. Z fotokópie zaslania znaleckého posudku adresovaného žalovaným 2/ žalobcom 1/, 2/ vyplýva, že žalobcom 1/, 2/ bol zasielaný znalecký posudok č. 163/2016 v jednej zásielke adresovanej obidvom, pričom k doručeniu tohto znaleckého posudku došlo dňa 02. 09. 2016.

40. Z doručeníek oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe vyplýva, že žalobca 1/ oznámenie prevzal dňa 30. 11. 2016 a oznámenie o dobrovoľnej dražbe dňa 19. 08. 2016.

41. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 08. 04. 2016 adresovaného právnym predchodcom žalovaného 1/ žalobcom 1/, 2/ vyplýva, že z dôvodu nesplácania úveru žalobcami 1/, 2/ s účinnosťou k 15. 05. 2015 bol úver vyhlásený za predčasne splatný. Zároveň z tohto oznámenia vyplýva, že pohľadávka banky bola zabezpečená záložným právom zriadeným podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 na nehnuteľný majetok zapísaný na LV č. 3506, kat. územie Radvaň ako byt vchod 13, 7. poschodie, č. bytu 66, v bytovom dome súp. čísla 2329 na parc.č. 2186, 2187, 2188, 2189 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 8340/290401 v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/, 2/, pričom záložné právo v prospech banky vzniklo povolením vkladu pod V 2007/2011 zo dňa 24. 05. 2011. Vzhľadom k tomu, že pohľadávka banky nebola riadne a včas splatená v lehote určenej vo výzve, banka vyzvala žalobcov 1/, 2/ na okamžité zaplatenie pohľadávky banke, ktorej zostatok ku dňu 07. 04. 2016 predstavoval sumu 74 831,01 Eur, z toho istina 67 834,60 Eur, úroky 5 216,42 Eur, úroky z omeškania 1 779,99 Eur. Zároveň banka žalobcom 1/, 2/ oznámila, že pristupuje k začatiu výkonu záložného práva predajom zálohu. Z pripojenej doručenky vyplýva, že žalobca 1/ oznámenie prevzal dňa 20. 04. 2016, žalobkyňa 2/ oznámenie neprevzala a zásielka bola vrátená s oznamom „adresát zásielku neprevzal v odbernej lehote“.

42. Právny predchodca žalovaného 1/ zároveň oznámenie o začatí výkonu záložného práva doručoval Okresnému úradu Banská Bystrica, katastrálnemu odboru, ktorý oznámenie prevzal dňa 11. 04. 2016.

43. Zo Zápisnice z obhliadky predmetu dražby súdnym znalcom č. 008/2016 (č.l. 18 spisu dražobníka) vyplýva, že obhliadka bola vykonaná 12. 07. 2016 súdnym znalcom Ing. František Orság, a to priamo v priestoroch predmetu dražby, a to bytu č. 66. Obhliadky sa zúčastnil aj žalobca 1/ a byt sprístupnil.

44. Z fotokópie návrhu na vykonanie dražby č. 008/2016 (č.l. 19 spisu dražobníka) vyplýva, že navrhovateľom dražby bola OTP Banka Slovensko, a.s. so sídlom Štúrova 5,

Bratislava, IČO: 31 318 916, ktorá navrhla vykonanie dobrovoľnej dražby predmetu dražby dražobníkovi spoločnosti Auctioneer s.r.o. so sídlom Špitálska 61, Bratislava, IČO: 45 881 014 s tým, že bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetu dražby sú žalobcovia 1/, 2/ a predmetom dražby bol byt č. 66 na 7. poschodí nachádzajúci sa v kat. území Radvaň, zapísaný na LV č. 3506. Súčasťou návrhu na vykonanie dražby bolo aj vyhlásenie navrhovateľa dražby, že k predmetu dražby neexistuje žiadne zákonné predkupné právo podľa osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Taktiež navrhovateľ dražby vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, je pravá a splatná a že predmet dražby je možné dražiť. Právnym dôvodom pohľadávky s príslušenstvom bola zmluva OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU uzavretá dňa 04. 05. 2011 medzi OTP Banka Slovensko, a.s. a žalobcami 1/, 2/, a to pre plnenie pohľadávky 73 500 Eur. Zároveň navrhovateľ dražby vyhlásil, že výška a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa dražba navrhuje, je v stave ku dňu 17. 06. 2016 tak, že splatnosť pohľadávky nastala 15. 05. 2015 pre sumu 75 919,32 Eur, z toho istina 67 834,06 Eur, úroky vo výške 5 910,96 Eur, úroky z omeškania vo výške 2 173,76 Eur a pohľadávka je zabezpečená záložným právom podľa Zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 038/4001/11SU uzavretej dňa 04. 05. 2011 medzi navrhovateľom dražby a žalobcami 1/, 2/.

45. Z fotokópie Zmluvy o vykonaní dražby č. 008/2016 zo dňa 20. 06. 2016 vyplýva, že zmluvu uzavrel žalovaný 2/ ako dražobník so žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby, z ktorej vyplýva, že ako bezpodieloví spoluvlastníci predmetu dražby boli označení žalobcovia 1/, 2/. Predmetom dražby bol byt č. 66 zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, pričom z uzavretej zmluvy o vykonaní dražby vyplýva najnižšie podanie tak, že suma najnižšieho podania bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá osobitnou rámcovou zmluvou, minimálne prihodenie malo predstavovať sumu 1 000 Eur. Predpokladané náklady dražby nie sú vyčíslené, ale odkazujú len na Rámcovú zmluvu zo dňa 21. 12. 2011. Taktiež odmena dražobníka mala byť dohodnutá osobitnou Rámcovou zmluvou zo dňa 21. 12. 2011. Dôvodom konania dražby bola vzniknutá pohľadávka voči žalobcom 1/, 2/ ako dlžníkom, ktorá nebola zaplatená v lehote splatnosti a je zabezpečená záložným právom na predmete dražby. Navrhovateľ dražby pristúpil k realizácii záložného práva formou dobrovoľnej dražby a dlžníkom podľa tejto zmluvy sa rozumeli žalobcovia 1/, 2/ a právnym dôvodom pohľadávky je Zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011. Plnenie tvoriace pohľadávku predstavuje 73 500 Eur a pohľadávka je zabezpečená záložným právom podľa Zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011. Z predmetnej zmluvy vyplýva, že právny predchodca žalovaného 1/ ako navrhovateľ dražby poveril kontaktné osoby, a to Ing. Jarmilu Gúthovú ako povereného zamestnanca a za dražobníka Mgr. Marián Strelecký, MBA.

46. Z fotokópie žiadosti žalovaného 2/ zo dňa 17. 08. 2016 adresovanej Mestskému úradu Banská Bystrica, ČSA 26, Banská Bystrica (č.l. 29 spisu dražobníka) vyplýva, že žalovaný 2/ požiadal Mestský úrad Banská Bystrica o vyvesenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa mala konať dňa 29. 09. 2016 ihneď po doručení na úradnej tabuli obecného úradu a aby tam bolo zverejnené a prístupné verejnosti až do dňa konania dražby. Prílohu tvorilo Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 008/2016.

47. Žalovaný 2/ zároveň oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 008/2016 adresoval Stavebnému bytovému družstvu Banská Bystrica, JUDr. Jozefovi Ďuricovi, súdnemu exekútorovi, so sídlom Borovnianska cesta 2564/17, Zvolen, JUDr. Bohumilovi Kubátovi, súdnemu exekútorovi, so sídlom Obchodná 7, Bratislava, Mgr. Pavlovi Mikovi, súdnemu

exekútorovi, so sídlom Krupinská cesta 5, Zvolen, JUDr. Ladislavovi Kováčovi, PhD., súdnemu exekútorovi, so sídlom Južná trieda 93, Košice, Daňovému úradu Banská Bystrica.

48. Z elektronického oznámenia Obchodného vestníka Ministerstva spravodlivosti SR zo dňa 05. 10. 2016 vyplýva, že žiadosť žalovaného 2/ zo dňa 30. 09. 2016 s identifikačným číslom 1531086 – dražby bola zverejnená v Obchodnom vestníku č. 191/2016 vydanom dňa 05. 10. 2016 pod č. X006665.

49. Z fotokópie oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby pre Notársky centrálny register dražieb vyplýva, že dňa 29. 09. 2016 sa konala prvá dražba, navrhovateľom ktorej bol právny predchodca žalovaného 1/, dražobníkom žalovaný 2/, predmetom dražby byt č. 66, zapísaný na LV č. 3506, kat. územie Radvaň, z ktorého vyplýva, že najnižšie podanie nebolo urobené.

50. Z čiastočného výpisu z LV č. 3506, k.ú. Radvaň zo dňa 17. 06. 2016 (č.l. 50 spisu žalovaného 2/) vyplýva, že vlastníkom bytu č. 66 na 7. poschodí vo vchode 13 boli žalobcovia 1/, 2/ v podiele 1/1.

51. Z fotokópie Znaleckého posudku č. 163/2016 zo dňa 29. 07. 2016 vyhotoveného Ing. Františkom Orságom, Sládkovičova 433, Veľké Úľany vyplýva, že zadávateľom na základe ústnej objednávky bol žalovaný 2/ a úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 66 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu situovaného na 7. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici na Moskovskej ulici, orientačné č. 13, súp. číslo 2329 bez spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele KN č. 2186-2189, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, zo záveru ktorého vyplýva všeobecná hodnota vo výške 79 500 Eur.

52. Z fotokópie Znaleckého posudku č. 39/2011 vyhotoveného znalcom dňa 11.03.2011 Ing. Miroslav Loukotka, Kollárova 51, Banská Bystrica vyplýva ako zadávateľ žalobca 1/ a úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 66 na 7. poschodí obytného domu súp. čísla 2329 na Moskovskej ulici 13 v k.ú. Radvaň, Banská Bystrica, pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy, zo záveru ktorého vyplýva všeobecná hodnota predmetného bytu vo výške 84 000 Eur.

53. Z oznámenia o dražbe – žiadosti o vyznačenie poznámky zo dňa 17. 08. 2016 adresovaného žalovaným 2/ Okresnému úradu Banská Bystrica, katastrálnemu odboru (č.l. 91 spisu žalovaného 2/) vyplýva, že žalovaný 2/ ako dražobník doručoval Okresnému úradu Banská Bystrica, katastrálnemu odboru, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 008/2016 k bytu č. 66, zapísanému na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, kde vlastníkom bytu boli žalobcovia 1/, 2/.

54. Z fotokópie založenej na č.l. 98 spisu žalovaného 2/ vyplýva, že žalovaný 2/ vynesil Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 008/2016 na dverách bytu č. 66.

55. Z listiny založenej na č.l. 99 spisu žalovaného 2/ vyplýva, že spoločnosť Realitysk zverejnila dražbu 3-izbového bytu (83,21 m², balkón, ul. Moskovská, Banská Bystrica) za cenu vrátane provízie vo výške 79 500 Eur o dražbe vykonávanej dražobnou spoločnosťou Auctionner s.r.o.

56. Z fotokópie doručenky založenej na opaku č.l. 99 spisu žalovaného 2/ vyplýva, že žalobkyňa 2/ prevzala oznámenie o dobrovoľnej dražbe dňa 06. 09. 2016.

57. Z fotokópie Notárskej zápisnice osvedčenia o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby, č.k. N 1420/2016, Nz 59608/2016, NCRls 66132/2016 vyplýva, že osvedčenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby osvedčila JUDr. Katarína Vorelová, notársky kandidát poverený JUDr. Katarínou Valovou, PhD., notárkou so sídlom Bratislava 1 s termínom opakovanej dražby 21. 12. 2016, uskutočnenej licitátorom Mgr. Mariánom Streleckým MBA, na základe návrhu opakovanej dobrovoľnej dražby právneho predchodcu žalovaného 1/ s tým, že dražobníkom bola spoločnosť Auctioneer s.r.o., so sídlom Špitálska 61, Bratislava. Predmetom opakovanej dražby bol byt č. 66, zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, pričom bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby boli žalobcovia 1/, 2/. Odhadnutá cena predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby bola 79 500 Eur, najnižšie podanie 60 000 Eur. Najvyššie podanie v sume 78 000 Eur urobil účastník opakovanej dražby s poradovým číslom 6 a cena dosiahnutá vydražením bola 78 000 Eur. Vydražiteľom sa stal účastník opakovanej dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 6 Mojmir Balko, nar. 29. 06. 1989.

58. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 008/2016 žalovaný 2/ ako dražobník oznámil Oznámením zo dňa 15. 11. 2016.

59. Z fotokópie potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb (založenom na č.l. 113 spisu žalovaného 2/) vyplýva, že žalovaný 2/ oznámil konanie opakovanej dražby dražobníka žalovaného 2/ na návrh právneho predchodcu žalovaného 1/ s tým, že opakovaná dobrovoľná dražba sa konala dňa 21. 12. 2016, pričom druh predmetu dražby označil len vec/súbor vecí za odhadnutú cenu 79 500 Eur s najnižším podaním 60 000 Eur.

60. Súd z fotokópie Notárskej zápisnice osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby N 932/2016, Nz 34423/2016, NCRls 35323/2016 zistil, že JUDr. Katarína Vorelová, notársky kandidát poverený JUDr. Katarínou Valovou, PhD., notárkou so sídlom Bratislava I osvedčila, že dňa 29. 09. 2016 sa začala dobrovoľná dražba, ktorej licitátorom bol Mgr. Marián Strelecký, MBA, navrhovateľom dobrovoľnej dražby bola OTP Banka Slovensko, a.s., dražobníkom spoločnosť Auctioneer s.r.o. a predmetom dražby bol byt č. 66 zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 1/, 2/. Odhadnutá cena bola 79 500 Eur a najnižším podaním bola suma 60 000 Eur. Licitátor ukončil dobrovoľnú dražbu vyhlásením, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože na dobrovoľnú dražbu sa nedostavil žiadny účastník dobrovoľnej dražby.

61. Z fotokópie Zmluvy o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. 008/2016 (č.l. 155 spisu žalovaného 2/) zo dňa 29. 09. 2016 vyplýva, že zmluvu uzavrel žalovaný 2/ ako dražobník s právnym predchodcom žalovaného 1/ ako navrhovateľom dražby, a to k predmetu dražby byt č. 66 zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, ktorého bezpodielovými spoluvlastníkmi boli žalobcovia 1/, 2/. Zo zmluvy vyplýva, že suma najnižšieho podania bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá osobitnou rámcovou zmluvou, predpokladané náklady dražby nie sú uvedené, ale odkazujú na rámcovú zmluvu zo dňa 21. 12. 2011, taktiež na túto zmluvu odkazuje aj odmena dražobníka, pričom dôvodom konania dražby bola pohľadávka právneho predchodcu žalobcu 1/ voči žalobcom 1/, 2/ ako dlžníkom, ktorá nebola zaplatená v lehote splatnosti a je zabezpečená záložným právom. Právnym dôvodom pohľadávky bola Zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 a pohľadávka bola

zabezpečená záložným právom podľa Zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 038/4001/11SU. Právny predchodca žalovaného 1/ poveril ako kontaktnú osobu za neho Ing. Jarmilu Gúthovú, povereného zamestnanca.

62. Z č.l. 158 spisu žalovaného 2/ vyplýva, že žalovaný 2/ oznámil opakovanie dobrovoľnej dražby č. 008/2016 uzavretej medzi ním ako dražobníkom a právnym predchodcom žalovaného 1/ OTP Bankou Slovensko, a.s. s tým, že opakovaná dražba sa uskutoční dňa 21. 12. 2016 na adrese Špitálska 61, Bratislava – zasadačka OTP, miestnosť č. 4 o 10.00 h a predmetom dražby mal byť byt č. 66 zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, ktorého spoluvlastníkmi v režime BSM sú žalobcovia 1/, 2/. Cena predmetu dražby bola stanovená na sumu 79 500 Eur na základe Znaleckého posudku č. 163/2016 Ing. Františka Orsága zo dňa 29. 07. 2016, pričom najnižšie podanie bola suma 60 000 Eur.

63. Žiadosťou o uverejnenie oznámenia žalovaný 2/ oznamoval Mestskému úradu Banská Bystrica (č.l. 162 spisu žalovaného 2/) a požiadal Mestský úrad Banská Bystrica, aby oznámenie vyvesili ihneď po doručení na úradnej tabuli mestského úradu tak, aby bolo zverejnené a prístupné verejnosti až do dňa konania dražby.

64. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo písomnosťou zo dňa 18. 11. 2016 zo strany žalovaného 2/ doručované aj Okresnému úradu Banská Bystrica, katastrálnemu odboru na vyznačenie poznámky na príslušnom liste vlastníctva. Oznámenia o opakovanej dražbe boli zhodne ako pri oznámení dobrovoľnej dražbe doručované jednotlivým súdnym exekútorom, Stavebnému bytovému družstvu Banská Bystrica.

65. Z fotokópie zoznamu účastníkov opakovanej dražby č. 008/2016 konanej dňa 21. 12. 2016 (č.l. 174 spisu žalovaného 2/) vyplýva, že opakovanej dražby sa zúčastnilo 10 účastníkov a medzi nimi aj žalovaný 3/ Balko Mojmir, ul. A. Bernoláka 2, Lučenec, nar. 29. 06. 1989, totožnosť overená podľa preukazu totožnosti č.: EC 046448.

66. Z vyhlásenia navrhovateľa č. 008/2016 zo dňa 17. 06. 2016 (č.l. 180 spisu žalovaného 2/) vyplýva, že navrhovateľom dražby bol právny predchodca žalovaného 1/ OTP Banka Slovensko, a.s., dlžníkom žalobcovia 1/, 2/, predmetom dražby byt č. 66, zapísaný na LV č. 3506, k.ú. Radvaň, z ktorého vyplýva vyhlásenie navrhovateľa dražby, t.j. právneho predchodcu žalovaného 1/, že vyhlasuje, že k predmetu dražby neexistuje žiadne zákonné predkupné právo podľa osobitných všeobecne záväzných predpisov, taktiež vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá a splatná, taktiež vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, vyhlásil, že právnym dôvodom pohľadávky s príslušenstvom je Zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU uzavretá dňa 04. 05. 2011 pre plnenie tvoriace pohľadávku 73 500 Eur, taktiež vyhlásil, že výška a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa dražba navrhuje, je v stave ku dňu 17. 06. 2016, pričom splatnosť pohľadávky nastala 15. 05. 2015 vo výške 75 919,32 Eur, z toho istina 67 834,06 Eur, suma 5 910,96 Eur úroky, suma 2 173,76 Eur úroky z omeškania. Pohľadávka je zabezpečená záložným právom podľa Zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 uzavretá medzi právnym predchodcom žalovaného 1/ a žalobcami 1/, 2/.

67. Súčasťou predloženého spisu žalovaného 2/ je ďalej Zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU, fotokópia Vyhlásenia úveru za predčasne splatný zo dňa 09. 04. 2015 adresované žalobcovi 1/ a prihlásenia pohľadávok iných spoločností.

68. Podľa § 1 ods. 2 zákona č. 129/2010 Z.z., podľa stavu ku dňu 04. 05. 2011, spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi.

69. Podľa § 1 ods. 3 písm. a/, c/, d/ zákona č. 129/2010 Z.z., podľa stavu ku dňu 04. 05. 2011, spotrebiteľským úverom nie sú:

a/ hypotekárny úver a komunálny úver podľa osobitného predpisu,

c/ úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako 10 rokov,

d/ úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti.

70. Tunajší súd v danom prípade uvádza, že úver poskytnutý žalobcom 1/, 2/ zo strany žalovaného 1/ nie je spotrebiteľským úverom, vzhľadom k tomu, že im úver bol poskytnutý na údržbu existujúcej nehnuteľnosti a splatenie úveru a je zabezpečený záložným právom k predmetnému bytu, a preto nie je možné na daný vzťah aplikovať ustanovenia zákona č. 129/2010 Z.z. v znení ku dňu 04. 05. 2011.

71. Podľa § 497 Obchodného zákonníka, zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

72. Podstatou zmluvy o úvere je záväzok veriteľa poskytnúť peniaze do určitej sumy v prospech dlžníka a na jeho požiadanie a záväzku veriteľa zodpovedá záväzok dlžníka vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky a zaplatiť úroky. Zákon v základnom ustanovení vymedzuje podstatné časti úverovej zmluvy, a to:

a/ určenie zmluvných strán,

b/ určenie sumy (limitu), do ktorej budú peňažné prostriedky poskytnuté,

c/ záväzok veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky,

d/ záväzok dlžníka vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky a zaplatiť úroky.

73. Dohoda o uvedených podstatných náležitostiach v častiach zmluvy je nevyhnutná na to, aby vznikla úverová zmluva. Pre úverovú zmluvu Obchodný zákonník nevyžaduje písomnú formu, preto ju možno uzavrieť aj ústne. V praxi sa však úverové zmluvy uzatvárajú písomne, spravidla na požiadanie poskytovateľa úveru. Zmluva o úvere sa v praxi bánk často kombinuje s ďalšími zmluvami, ktoré navzájom súvisia.

74. Podľa § 52 ods. 1 O.z., spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

75. Podľa § 53 ods. 1, veta prvá O.z., spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“).

76. Podľa § 39 O.z., neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

77. Podľa § 41 O.z., ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo

z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

78. Tunajší súd v danom prípade na základe vykonaného dokazovania mal preukázať, že Zmluva o OTPHYPO ÚVERE č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 bola uzavretá podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Súd v danom prípade konštatuje, že predmetná úverová zmluva obsahuje vyššie vymenované podstatné časti. Žalobcovia 1/, 2/ sa, okrem iného, domáhali určenia neplatnosti tejto zmluvy z dôvodu, že obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré však bližšie nešpecifikovali. Žalobcovia 1/, 2/ sa domáhali určenia neplatnosti tejto zmluvy ako celku a aj neurčito špecifikované neprijateľné podmienky sa však týkali v nepodstatnej časti predmetnej zmluvy.

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

80. Podľa § 151b ods. 1, veta prvá O.z., záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu.

81. Podľa § 151b ods. 2 O.z., v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje a záloh.

82. V zmysle § 151b ods. 2 O.z., zmluva o zriadení záložného práva musí mať písomnú formu, ktorá sa musí dodržať vtedy, ak predmetom záložného práva je nehnuteľná vec. Podstatnou náležitosťou každej záložnej zmluvy bude určenie pohľadávky, ktorá sa záložným právom zabezpečuje.

83. Tunajší súd v danom prípade uvádza, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZ1 k ÚZ č. 038/4001/11SU zo dňa 04. 05. 2011 uzavretá medzi právnym predchodcom žalovaného 1/ a žalobcami 1/, 2/ spĺňa náležitosti § 151b ods. 1, 2 O.z.

84. Podľa § 52a ods. 1 O.z., ak sú uzavreté viaceré spotrebiteľské zmluvy pri tom istom rokovaní alebo sú zahrnuté do jednej listiny, posudzuje sa každá z týchto zmlúv samostatne.

85. Podľa § 52a ods. 2 O.z., ak však z povahy zmlúv alebo stranám známeho účelu zmlúv uvedených v ods. 1 pri ich uzavretí zrejme vyplýva, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé, vznik každej z týchto zmlúv je podmienkou vzniku ostatných zmlúv. Zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom, než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie, spôsobuje zánik ostatných závislých zmlúv, a to s obdobnými právnymi účinkami.

86. Tunajší súd v danom prípade mal preukázať, že tak zmluva o poskytnutí OTPHYPO ÚVERU, ako aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti sú spotrebiteľské zmluvy, pretože majú podobu tzv. formulárovej zmluvy, a preto je potrebné na obidve zmluvy aplikovať aj ustanovenia O.z., a to § 52 a nasl.

87. Čo sa týka zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, súd túto zmluvu nepovažuje za samostatnú zmluvu, ale ju súd posúdil ako závislú zmluvu v zmysle § 52a ods. 2 O.z., pričom závislosť spočíva v tom, že uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva

záviselo od uzavretia zmluvy o poskytnutí spotrebiteľského úveru. Vznik záložnej zmluvy bol podmienený uzavretím zmluvy o poskytnutí spotrebiteľského úveru a iba zánik, resp. vyslovenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí spotrebiteľského úveru môže spôsobiť aj zánik zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti.

88. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD), v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

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

90. V danom prípade ide o neplatnosť opakovanej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 21. 12. 2016.

91. Podľa § 22 ods. 1 ZoDD, opakovaná dražba sa uskutoční na základe o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby, predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet zmluvy nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyrozumení o zmarení dražby.

92. Podľa § 22 ods. 2 ZoDD, opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná.

93. Podľa § 16 ods. 2 ZoDD, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

94. Podľa § 7 ods. 1 ZoDD, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“) alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

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

96. Podľa § 11 ods. 4 ZoDD, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli, v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území s predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

97. Podľa § 17 ods. 1, písm. d/ ZoDD, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu.

98. Podľa § 17 ZoDD, oznámenie o dražbe uverejní dražobník v Registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

99. Podľa § 17 ods. 5, písm. a/ ZoDD, v lehotách ustanovených v ods. 2 až 4, zašle dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

100. V danom prípade súd nemal v konaní sporné, že dňa 21. 12. 2016 sa konala opakovaná dražba nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov – žalobcov 1/ 2/ a nehnuteľnosť bola vydražená žalovaným 3/. V konaní zostalo sporné dodržanie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., doručovanie písomností súvisiacich s konaním dražby žalobcom, platnosť úverovej a záložnej zmluvy.

101. Súd v danom prípade uvádza, že v zmysle § 21 ods. 2, veta druhá ZoDD bola dodržaná, lehota na podanie žaloby, nakoľko k udeleniu príklepu pre žalovaného 3/ došlo dňa 21. 12. 2016 a žaloba bola na tunajší súd podaná dňa 10. 02. 2017, teda v 3-mesačnej lehote.

102. Tunajší súd v danom prípade mal preukázané po vykonanom dokazovaní, že došlo k porušeniu viacerých ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., a preto bolo potrebné určiť opakovanú dražbu za neplatnú.

103. V danom prípade súd uvádza tak, ako už bolo konštatované, že ide o opakovanú dražbu, ktorá sa uskutočnila dňa 21. 12. 2016, pričom podmienky opakovanej dražby sú upravené v § 22 ZoDD. Opakovaná dražba sa uskutočnila z dôvodu, že predmet dražby nebol vydražený na dražbe dňa 29. 09. 2016, pretože dražby sa nikto nezúčastnil, čo vyplýva z notárskej zápisnice sp. zn. N 932/2016, Nz 34423/2016. Podmienkou opakovanej dražby je uzavretie zmluvy v lehote 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom. Súd v danom prípade nemal preukázané, že navrhovateľovi dražby bola doručená zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby, nakoľko tak, ako to vyplýva z predloženého spisového materiálu dražobníkom, chýbajú doručky. Súd mal ďalej v konaní preukázané, že dňa 29. 09. 2016, t.j. ešte v deň konania dobrovoľnej dražby bola uzavretá medzi žalovaným 2/ ako dražobníkom a právnym predchodcom žalovaného 1/ ako navrhovateľom dražby Zmluva o vykonaní opakovanej dražby, ktorá však musí obsahovať ustanovenia § 16 ZoD. V danom prípade zmluva o vykonaní opakovanej dražby neobsahuje predpokladané náklady dražby ani výšku odmeny dražobníka a obsahuje

len odkaz na rámcovú zmluvu z 21. 12. 2011, ktorú žalovaný 2/ ako dražobník súdu nepredložil a nie je súčasťou ani ním predloženého spisu. Taktiež zmluva o vykonaní opakovanej dražby neobsahuje písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť a taktiež chýba písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a už s poukazom na tieto chýbajúce náležitosti, je možné konštatovať v zmysle § 16 ods. 4, že ak zmluva o vykonaní opakovanej dražby neobsahuje tieto náležitosti, je absolútne neplatnou zmluvou a tým je aj absolútna neplatnosť vykonanej dražby. Súd poukazuje na tú skutočnosť, že splatnosť je predpoklad pre oprávnenie začatia výkonu záložného práva. Taktiež v súlade s § 17 ods. 1 písm. d/, oznámenie o konaní opakovanej dražby, ktoré bolo uverejnené v registri dražieb neobsahuje náležitosti riadneho označenia a opisu predmetu dražby, ale v oznámení sa uvádza, že ide len o súbor vecí, z ktorého nemožno vyvodit', že predmetom opakovanej dražby je 3-izbový byt, čím mohlo dôjsť k zníženiu počtu záujemcov o zúčastnenie sa opakovanej dražby. Ďalšie pochybenie zo strany žalovaného 2/ ako dražobníka spočíva v tom, že v zmysle § 11 ods. 4 ZoDD nebolo zverejnené oznámenie o opakovanej dražbe v periodickej tlači vôbec a aj v prípade dobrovoľnej dražby, oznámenie realitnou kanceláriou o konanej dražbe nespĺňa podmienky periodickej tlače v zmysle § 11 ods. 4 ZoDD.

104. Tunajší súd mal preto za to, že došlo k porušeniu viacerých ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v celom procese dražby, ktorá bola zavŕšená dňa 21. 12. 2016 udelením príklepu licitátorom. Žalobcovia 1/, 2/ ako predchádzajúci vlastníci nehnuteľnosti boli takouto neoprávnenou realizáciou dražby dotknutí na svojich právach, konkrétne na svojom vlastníckom práve k nehnuteľnosti, ktoré udelením príklepu žalovanému 3/ na dražbe ako vydražiteľovi stratili. Tieto porušenia mali taký závažný dosah na právne postavenia žalobcov 1/, 2/ ako dotknutých osôb, že jediným spôsobom ako bolo možné vzniknutý stav právnej neistoty odstrániť, bolo určenie opakovanej dobrovoľnej dražby za neplatnú.

105. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia 1/, 2/ zobrali žalobu čiastočne späť, a to o určenie, že na nehnuteľnostiach neviazne záložné právo zmluvne zriadené na zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcom 1/, 2/ a o zrušenie záložného práva preto súd konanie v zmysle § 145 ods. 2 C.s.p. v týchto častiach zastavil.

106. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 155 ods. 1 C.s.p., a to podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobcovia 1/, 2/ boli v konaní úspešní len čiastočne, žalovaní 1/, 2/, 3/ boli taktiež v konaní úspešní len čiastočne, a preto súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení dvojmo.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí – odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 C. s. p.). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) len tým, že
a) neboli splnené procesné podmienky,

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

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/95 Z.z. a noviel – Exekučný poriadok.

Banská Bystrica dňa 26. 04. 2022

JUDr. Mária Kováčiková
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia: Jaroslava Sokolová