

VI. DRAŽBY

Vážení spoluobčania!

Rozhodli sme sa pokračovať v bezplatnej pomoci tým najzraniteľnejším – spotrebiteľom. Slováci prežívajú časy plné neistoty a obáv aj zo splácania záväzkov. Vieme, že mnohí budú odkázaní na úvery, pôžičky, refinancovanie úverov a pôžičiek. Je viac ako pravdepodobné, že tisíce rodín nebudú schopné svoje záväzky si riadne plniť, a to aj z objektívnych príčin.

Práve týmto spotrebiteľom je adresovaná naša snaha o bezplatné právne poradenstvo a vzdelávanie. Mnohí z Vás si určite spomínajú na projekt s názvom „Sedem krokov na ochranu spotrebiteľa“, ktorý v minulosti výborne fungoval a práve naň by sme radi naviazali.

Budeme sa venovať najvypuklejším problémom súvisiacim s mimoexekučnými zrážkami zo mzdy, dražbami, odkladom splátok úverov a pod..

Ide o elektronickú prezentáciu určenú pre každého, kto má záujem niečo sa o ochrane spotrebiteľa dozvedieť.

Deň spotrebiteľov a spotrebiteľských práv pripadá na 15. marec.

V tento deň ešte v roku 1962 vtedajší prezident John F. Kennedy vyhlásil štyri základné práva spotrebiteľov. Deň spotrebiteľov má pripomínať ich dôležitosť, dôležitosť spotrebiteľskej politiky, ich strategickú funkciu na trhu a zároveň zvýšiť informovanosť a vzdelanie.

Veríme, že Vás naša snaha zaujme, budete sa chcieť a vedieť brániť. Ved' ako sme už aj v minulosti konali v mene hesla "brániť sa oplatí", rovnako sa ním budeme riadiť aj dnes.

S úctou



Doc. JUDr. Robert Fico, CSc.

K PROCESU DRAŽBY

- ▶ Samotný proces dražby sa riadi zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- ▶ Postačuje, ak je dlh vyšší ako 2.000 € a ktokoľvek môže prísť o vlastnícke práva k bytu, domu. Teda v prípade, keď dlžník riadne neplní dohodnuté mesačné splátky zo zmluvy o úvere, prípadne ak neplatí riadne úhrady spojené s užívaním bytu správcovi a dlh presiahne 2000 € čo do istiny, môže veriteľ podať návrh na dobrovoľnú dražbu. Bez ohľadu na to, aká je hodnota nehnuteľnosti.

Spotrebiteľ (fyzická osoba) na strane jednej ako dlžník s veriteľom (napr. banka, nebanková spoločnosť, správca bytového domu) na strane druhej uzatvoril spotrebiteľskú zmluvu.

Súčasne spotrebiteľ ako záložca pri poskytnutí úveru so záložným veriteľom uzatvoril záložnú zmluvu predmetom ktorej sú nehnuteľnosti, ktorými dlžník ručí pre prípad nesplácania úveru.

Záložcom môže byť osoba odlišná od dlžníka, napr. rodičia, iní príbuzní, kamaráti, čiže ktokoľvek, kto je vlastníkom nehnuteľnosti a tú je ochotný/á v prospech veriteľa založiť.

K ZNALECKÉMU POSUDKU

Veriteľ ako navrhovateľ dražby v prípade nesplácania úveru osloví dražobníka, aby realizoval dražbu.

Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby súdnym znalcom. Ide o znalca finančne prepojeného s dražobníkom.

V prípade podhodnotenia nehnuteľností je potrebné v lehote do 10 dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka **písomne** námietky so žiadosťou o vyhotovenie nového znaleckého posudku.

AKO SA BRÁNIŤ

Je nevyhnutné osloviť advokáta, ktorý sa špecializuje na spotrebiteľské právo a dražby. V prípade, ak sa spotrebiteľ nebráni, nehnuteľnosť sa vydraží a z výťažku sa uhradí dlh, náklady dražobníka, notára. Zvyšné finančné prostriedky dražobník poukáže dlžníkovi. Zväčša tomu tak ale nie je. Je bežné, že sa nehnuteľnosti vydražia a veriteľ spotrebiteľa následne žaluje kvôli doplateniu zvyšného dlhu.

Zákonodarca jednoducho dal do rúk veriteľom - bankám - súkromným osobám moc pripraviť spotrebiteľov o nehnuteľnosti bez možnosti posúdenia veci súdom (či dlh vôbec existuje, ak existuje v akej výške).

Právna úprava umožňuje podať **návrh na zdržanie sa výkonu záložného práva (žaloba + neodkladné opatrenie)**. Ak už dražba prebehla, máte možnosť brániť sa v lehote do 3 mesiacov od jej vykonania podaním **návrhu na určenie neplatnosti dražby**.

Dražba ako inštitút uspokojenia záložného veriteľa má byť inštitútom *ultima ratio*. Dobrovoľná dražba podstatným spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR. To všetko bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci (v exekučnom procese súd v každom štádiu posudzuje primeranosť vedenia exekúcie).

Záložca je počas trvania záložného práva vystavený rozhodovaniu a vôli záložného veriteľa.

Výkonom záložného práva dôjde k porušeniu čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

Z nálezu ÚS SR PL. ÚS 23/2014-18 z 24. 09. 2014:

„Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec).“



Mgr. Jana Tilňaková

Právnička, dlhodobo sa venuje ochrane spotrebiteľov v oblasti poskytovania spotrebiteľských úverov od bánk a nebankových inštitúcií, zrážok zo mzdy, spotrebiteľského rozhodcovského konania, reklamácie a obchodov na diaľku a pod..



JUDr. Jana Pajtašová

Právnička špecializujúca sa na ochranu spotrebiteľov v oblasti poskytovania spotrebiteľských úverov od bánk a nebankových inštitúcií, na ochranu spotrebiteľov, ktorým hrozí dobrovoľná dražba, prípadne im nehnuteľnosti už boli vydražené, odkladu splátok a pod..

Dôležité linky

www.pomocspotrebiteľom.sk

www.facebook.com/pomocspotrebiteľom.sk

Vaše otázky môžete adresovať na: pomocspotrebiteľom@strana-smer.sk

www.strana-smer.sk

www.smer-pk.sk

www.facebook.com/smersd

<https://t.me/SMERSD>

www.facebook.com/robertfico.sk

[https://instagram.com/smer_sd](https://www.instagram.com/smer_sd)

www.facebook.com/smersdpresovskyykraj