

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/178/2025
Identifikačné číslo spisu:	6421202822
Dátum vydania rozhodnutia:	28.04.2026
Meno a priezvisko:	Mgr. Miroslav Šepták
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:6421202822.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne T. U., narodenej XX. K.G. XXXX, A. V. XXX/X, H.-XXXX P., G.U. G., zastúpenej advokátom JUDr. Jurajom Špirkom, Košice, Nerudova 6, proti žalovaným 1/ DOM 36, Námestie SNP 36/1, Kremnica, IČO: 529 288 96, zastúpený advokátom JUDr. Róbert Bockanič, Bratislava, Seberíniho 1, 2/ pawa trade s.r.o., Banská Bystrica, J. Chalupku 612/8, Banská Bystrica, IČO: 448 155 81, zastúpená spoločnosťou Advokátska kancelária Patajová Pataj s.r.o., Banská Bystrica, J. Chalupku 8, IČO: 36 867 519, 3/ B. U., narodená XX. K. XXXX, W., T. D. XXX/X, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, vedenom na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 7C/31/2021, o dovolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 21. mája 2025 sp. zn. 15Co/103/2024, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalobkyni p r i z n á v a nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom podľa § 387 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) potvrdil rozsudok Okresného súdu Žiar nad Hronom (ďalej len „súd prvej inštancie resp. prvoinštančný súd“) z 26. marca 2024 č.k.7C/31/2021-315, ktorým určil, že „...dobrovoľná dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom katastrálnym, pre okres Žiar nad Hronom, obec Kremnica, k. ú. Kremnica, ako : C-KN parcela č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m2, C-KN parcela č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m2, právny vzťah k stavbe evidovanej na C-KN parcele č. XXX/X, evidovaný na LV č. XXXX C-KN parcela č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m2, právny vzťah k stavbe evidovanej na C-KN parcele č. XXX/X je evidovaný na LV č. XXXX - C-KN parcela č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXXX/XXXXX, nehnuteľnosť 4-izbový byt č. X, nachádzajúci sa na N.. poschodí bytového domu súpisné číslo bytového domu XX, vchod č. 0, podiel priestoru na spoločných častiach a

spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiely 12041/63861, ktorého vlastníkom v čase konania dražby bola žalobkyňa realizovaná žalovaným 2/ ako dražobníkom dňa 22. júna 2021 o 10.00 hod. na Notárskom úrade JUDr. Zory Belkovej, notárky so sídlom Na Troskách 22, 974 01 Banská Bystrica, na návrh žalovaného 1/, na základe ktorej bol žalovanej 3/ udelený príklep, je neplatná“ a žalobkyni voči žalovaným 1/ až 3/ a to spoločne a nerozdielne priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok I.); vyslovil, že žalobkyňa má voči žalovaným 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (výrok II.).

1.1. Súd prvej inštancie právne svoje rozhodnutie odôvodnil poukazom na relevantné (citované) ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o dobrovoľných dražbách“) a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Podľa názoru prvoinštančného súdu vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva, nie je dôvodom, pre ktorý sa dobrovoľná dražba vykonáva, ale iba jedným z jej predpokladov. Žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je jedným z prostriedkov, v ktorých sa žalobca môže brániť voči vymáhanej pohľadávke, čo do základu aj čo do jej výšky. V konaní o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je teda súd povinný zaoberať sa po pohľadávku, ktorá bola zabezpečená zákonným záložným právom, či samotná pohľadávka existuje, aká je jej výška, či nadobudla splatnosť a či ide o pohľadávku, ktorá je skutočne zabezpečená zákonným záložným právom v prípade vzniku pohľadávky z právnych úkonov v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Súd prvej inštancie podriadil skúmaniu výšku uplatnenej pohľadávky, pre ktorú bola realizovaná dobrovoľná dražba. Žalobkyňa sa stala vlastníčkou spornej nehnuteľnosti na základe právneho úkonu, a to darovacej zmluvy uzatvorenej medzi ňou a jej právnou predchodkyňou. Dražba bola iniciovaná pre celkovú pohľadávku vo výške 75.755,45 eura, z ktorej pohľadávky časť vo výške 22.229,52 eura bola tvorená samotnou istinou neuhradených preddavkov na služby spojené s vlastníctvom draženého bytu, sankčný postih vo výške 8.779,84 eura vo forme úroku z omeškania za neuhradenie poplatkov a zmluvná pokuta vo výške 44.746,09 eura v zmysle dojednania sankčných postihov podľa článku IV. Zmluvy o výkone správy uzatvorenej v zmysle § 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. Skúmajúc citovaný článok Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov domu č. súpisné XX na D. U. P. W. a správcom bytového domu prvoinštančný súd dospel k záveru, že v tomto rozsahu je dojednanie nutné charakterizovať ako neprijateľnú zmluvnú podmienku vzhľadom na úžernícku výšku dojednanej zmluvnej pokuty, a takéto dojednanie o výške zmluvnej pokuty bolo nutné posúdiť, ako absolútne neplatné. Zároveň pristúpil k porovnávaniu proporcionality pohľadávky záložného veriteľa k hodnote predmetu výkonu záložného práva na základe dobrovoľnej dražby, prihliadol pritom na znalecký posudok vypracovaný pod č. X/XXXX N.. P. a konštatoval, že hodnota uplatňovanej pohľadávky (1/3 pri rešpektovaní zriadeného záložného práva) nedosahuje ani 1 reálnej hodnoty predmetu zálohu. Vzhľadom na túto skutočnosť vyslovil pre šikanózný výkon práva vo forme dobrovoľnej dražby neplatnosť dražby. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1 CSP.

2. Odvolací súd v dôvodoch napadnutého potvrdzujúceho rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie zistil správne skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Na týchto právnych a skutkových záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Konštatoval, že odvolaním napadnutým rozhodnutím súd prvej inštancie určil neplatnosť dobrovoľnej dražby konanej dňa 22. júna 2021 na Notárskom úrade Y. Z. X., notárky so sídlom v Banskej Bystrici, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N XXX/XXXX, NZ XXXXX/XXXX. Citáciou a rozborom pre prejednávanú vec relevantných ustanovení § 7 ods. 2, § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách ako aj § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. odvolací súd v prvom rade v zhode so súdom prvej inštancie konštatoval, že vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva nie je dôvodom, pre ktorý sa dobrovoľná dražba vykonáva, ale iba jedným z jej predpokladov, preto § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách nepredstavuje „exekučný titul“ pre výkon dražby, ale iba jednu z podmienok dražby, pričom predmetné ustanovenie neoprávňuje veriteľa

realizovať dobrovoľnú dražbu, ale iba mu ukladá povinnosť „prehlásenia určitej skutočnosti“. Vzhľadom na to, že ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia by nevedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenie pohľadávky (pozri uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 PL. ÚS 23/2014- 18). Práve preto v takomto konaní je súd povinný zaoberať sa pohľadávkou, ktorá bola zabezpečená zákonným záložným právom, či uvedená pohľadávka existuje (jej pravosťou), aká je jej výška, či je splatná, a či ide o pohľadávku, ktorá je skutočne zabezpečená zákonným záložným právom v prípade pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

2.1. Vzhľadom k uvedenému, za stavu, keď v prejednávanej veci žalobkyňa už v žalobe namietala a spochybňovala pohľadávku žalovaného 1/, pre ktorú sa viedla dobrovoľná dražba, jej výšku a splatnosť, súd prvej inštancie sa správne s tými okolnosťami dôsledne zaoberal, pretože žalobkyňa nemala možnosť uvedené skutočnosti skôr namietat. Nešlo ani o súdom judikovanú pohľadávku. Už Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí z 23. februára 2022 sp. zn. 4Cdo/149/2020 konštatoval, že „... ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. uplatní pohľadávku, ktorej základ bude spočívať v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. (o dobrovoľných dražbách) zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona, pretože týmto nepripustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka (resp. záložcu), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu...“. Práve s odkazom aj na toto rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze z 13. júla 2023 III. ÚS 416/2022-68 považoval tiež za dôležité pripomenúť už existujúcu judikatúru Súdneho dvora k neprijateľnosti zmluvnej podmienky, ktorá determinuje výšku pohľadávky, akú predstavuje aj rozsudok Súdneho dvora zo 14. marca 2013 vo veci C-415/11, z čoho vyplýva, že nesprávnu výšku pohľadávky je možné preskúmať aj v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, vzhľadom na ex offo prieskum neprijateľnosti zmluvných podmienok.

2.2. Odvolací súd ďalej pokračoval, že súd prvej inštancie pri skúmaní pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky tiež správne vzal na zreteľ aj ustanovenia o ochrane spotrebiteľa. Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ (podnikateľ) so spotrebiteľom (nepodnikateľom), teda napr. aj zmluva o výkone správy domu a podobne. Práve zmluva o výkone správy uzavretá v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu. V zmluve o výkone správy sú uvedené najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, v zásade platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi a podobne. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.). Prvoinštančný súd teda správne preskúmal pohľadávku, ktorá mala vzniknúť v súvislosti s úhradou platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom prihliadol na charakter tohto vzťahu ako spotrebiteľského. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacími námietkami žalovaných 1/ a 2/ o tom, že 1/ zákon o dobrovoľných dražbách v žiadnom zo svojich ustanovení neukladá povinnosť skúmať pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, ale len splnenie procesnej povinnosti záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby o tom, či bolo alebo nebolo uskutočnené

vyhlásenie navrhovateľa dražby o pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva navrhuje, a že 2/ zákon o dobrovoľných dražbách je procesnou normou, takže určiť neplatnosť dražby možno len za porušenie procesného postupu dražby a nie za porušenie materiálnych predpokladov dražby. Poukázal na závery už citovaného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 23. februára 2022 sp. zn. 4Cdo/149/2020.

2.3. Čo sa týka spochybnenia platnosti záložnej zmluvy v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, pre možnosť žiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, odvolací súd poukázal na to, že záložné právo vo všeobecnosti slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa, alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (zálohu), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Ide vecne o právny prostriedok zabezpečenia záväzkov, ktorého všeobecná právna úprava je zakotvená kogentne výlučne v Občianskom zákonníku, v § 151a. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ktoré upravuje ustanovenie § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. patrí do osobitnej kategórie záložných práv, pretože vzniká priamo zo zákona. Zriaďiť záložné právo však možno aj zmluvne, ku konkrétnemu bytu či nebytovému priestoru v dome so súhlasom všetkých spoluvlastníkov na zabezpečenie určenej pohľadávky, avšak takto nie je možné rozširovať zákonom stanovený rámec zákonného záložného práva. V okolnostiach danej veci bolo otázne, či pod režim pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. možno subsumovať aj akékoľvek pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikajú dojednaním, či už v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy (napr. ohľadne dojednanej zmluvnej pokuty za porušenie akýchkoľvek povinností ktoréhokoľvek vlastníka v dome). Na dojednanie zmluvnej pokuty sa okrem iného totiž vyžaduje písomný súhlas dlžníka a veriteľa (podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Podľa ods. 2. citovaného ustanovenia zmluvnú pokutu možno dojsť len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia). Pokiaľ by teda záložné právo malo zabezpečovať zmluvnú pokutu ako akcesorický záväzok, ktorý by však vo vzťahu k zákonnému záložnému právu bol hlavným záväzkom, t.j. malo by postihovať všetky byty a nebytové priestory v dome, museli by aj všetci vlastníci týchto nehnuteľností, ako záložcovia nevyhnutne vyjadriť súhlas s takouto formou zabezpečenia, keďže zo zákona takýto záver jednoznačne nevyplýva.

2.4. Z hľadiska doposiaľ uvedeného sa súd prvej inštancie správne zaoberal aj otázkou pohľadávky zabezpečenej záložnou zmluvou vo vzťahu k zmluvnej pokute. Čo sa týka samotnej skupiny pohľadávok, ktoré mali byť zabezpečené zo zákona vzniknutým záložným právom v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., ide o zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Takáto úprava má za cieľ najmä zamedziť neplateniu preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, neplateniu za plnenia spojené s užívaním vlastníctva, a tiež zamedziť protiprávnym konaniam namiereným voči ostatným vlastníkom. V praxi sa ustálil názor, že aj preddavkové platby je možné súdne vymáhať, z čoho vyplýva, že pre ich nezaplatenie je možné iniciovať aj výkon zákonného záložného práva. Netýka sa to však zmluvnej pokuty. Dojednaná zmluvná pokuta totiž nespadá pod zákonné záložné právo. V tejto súvislosti nálezite prvoinštančný súd poukázal v bode 13. rozsudku na nepodpísanie zmluvy o výkone správy zo dňa 28. decembra 2012 právnu predchodkyňou žalobkyne N.. H.. Q. H. a v nadväznosti na to aj správne konštatoval, že na samotných zmluvách o výkone správy bytového domu vlastnoručný podpis žalobkyne nefiguruje, a ani v zmluve o výkone správy z roku 2008, ako aj 2012, nefiguruje ani vlastnoručný podpis právnej predchodkyne žalobkyne. Zmluvná pokuta preto nemôže byť súčasťou pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobkyni, pre ktorú sa realizovala dobrovoľná dražba, jednak, pretože v tejto časti pohľadávka žalovaného 1/ nemôže byť pokrytá zákonným záložným právom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., a tiež preto, lebo zmluvná pokuta nebola uzavretá písomne, preto uplatnenie pohľadávky v tejto časti, keďže jej základ spočíva v neprijateľnej zmluvnej podmienke, porušuje ustanovenie § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., pretože záložný veriteľ si uplatňuje pohľadávku aj v časti, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Už len vyššie uvedené okolnosti postačovali na to, aby dobrovoľná dražba bola určená za neplatnú.

2.5. Čo sa týka posudzovania proporcionality ohľadne nepomeru medzi skutočne splatnou výškou pohľadávky, a hodnotou nehnuteľností, odvolací súd poukázal na to, že pri dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby vec bola 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 Slovenskej republiky z 02. júna 2011 sp. zn. II. ÚS 237/2011 a uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 30. apríla 2013 sp. zn. II. ÚS 261/2013) 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 pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky získať založenú vec pod trhovú hodnotu, avšak do úvahy je potrebné vziať najmä skutočnosť, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere ku skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011; PL. ÚS 23/2014-18). Záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom, a nad ktorými nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka, však nemôže byť nadradený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako je to v prípade právnej úpravy exekúcie (II. ÚS 261/2013). V predaji nehnuteľností na tzv. dobrovoľnej dražbe totiž treba vidieť nie prvú, ale poslednú možnosť s prirovnaním ochrany, ktorá sa poskytuje v súdnej exekúcii (PL. ÚS 23/2014). Rozhodnutie o neplatnosti dražby totiž nepredstavuje prekážku rozsúdenej veci, a ak sa pomery zmenia a predaj obydľia spotrebiteľa na súkromnej dražbe sa stane už poslednou možnosťou, nová dražba s jasnou a nespochybniteľnou pohľadávkou primeranou k hodnote nehnuteľností nie je vylúčená. Práve preto súd je povinný sa zaoberať dôsledkami prípadnej nesprávnosti namietanej pravosti a výšky vymáhanej pohľadávky v procese dobrovoľnej dražby.

2.6. V nadväznosti na vyššie uvedené odvolací súd poukázal na to, že pokiaľ bola v danom prípade dražba iniciovaná pre celkovú pohľadávkou vo výške 75.755,45 eura, z ktorej časť pohľadávky vo výške 22.229,52 eura bola tvorená samotnou istinou neuhradených preddavkov za služby spojené s vlastníctvom predmetného bytu, ďalej sankčným postihom vo výške 8.779,84 eura vo forme úroku z omeškania za neuhradenie nedoplatkov a zmluvnou pokutou vo výške 44.746,09 eura, pričom minimálne zmluvná pokuta nemohla byť súčasťou pohľadávky, pre ktorú sa viedla dobrovoľná dražba a hodnota zálohu predstavovala sumu 45.700 eur, tak preto je možné hovoriť o hrubom nepomere k pohľadávkou tvorenej samotnou istinou vo výške 22.229,52 eura. Možno preto konštatovať, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaná v podobe predaja predmetu vlastníctva bola vo výraznom nepomere ku skutočnej alebo aspoň ku skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011; PL. ÚS 23/2014-18).

2.7. Čo sa týka odvolania žalovanej 3/ proti rozsudku súdu prvej inštancie, ani odvolací súd nespochybnil jej postup, že postupovala v dobrej miere, že koná zákonným spôsobom, a že v rámci dražby zložila riadne dražobnú zábezpeku, splnila všetky povinnosti vyplývajúce z dražby, následne čoho jej bol udelený príklep. Pasívna vecná legitímácia v takomto spore vydražiteľovi, ktorým je žalovaná 3/, vyplýva priamo z § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa ods. 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2. zákona o dobrovoľných dražbách v § 21 ods. 2, však umožňuje domáhať sa určenia neplatnosti dražby, pričom o neplatnosti dražby rozhoduje súd, čo žalobkyňa v zmysle svojich práv aj riadne využila.

2.8. Rozsudok súdu prvej inštancie vzhľadom na neúspech žalovaných 1/ až 3/ v základnom konaní odvolací súd potvrdil aj záväzkom výroku o trovách konania podľa § 255 ods. 1 CSP. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP (ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie), v nadväznosti na § 255 ods. 1 CSP (súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci) tak, že žalobkyni priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne ako neúspešnej strane v odvolacom konaní.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný 1/ (ďalej aj „dovolateľ“), ktorého prípustnosť odôvodňoval ustanovením § 420 písm. f) CSP. Namietal zjavnú arbitrárnosť rozhodnutia prvoinštančného, a následne aj odvolacieho súdu spočívajúcu v rozpore súvislostí, právnych argumentov a skutkových okolností s pravidlami formálnej logiky, ako aj absenciu jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. V súdnych rozhodnutiach dovolateľ nedostal odpoveď na viaceré, (ďalej uvedené) relevantné otázky, ktoré v priebehu konania kládol, a ktoré boli zásadné v rozhodovacom procese súdov, v dôsledku čoho rozhodnutia súdov nižších inšancií neboli založené na logických dôvodoch a zisteniach, ale na svojvoľnom uvážení bez náležitého zdôvodnenia a opory v právnych predpisoch. Konkrétne sa súd prvej inštalácie nevysporiadal s tým, na základe akých skutočností dospel k diametrálne opačnému rozhodnutiu, ako v predchádzajúcom. Za ďalšie v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 prvá veta zákon o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Prvoinštančný súd ani odvolací súd nevyhodnotili, „ktorá osoba a akým spôsobom bola dotknutá na svojich právach“, žalobkyňa sama neformulovala žiadne svoje práva, ktoré mali byť dražbou dotknuté, konajúce súdy nevyhodnotili práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých v dôsledku dlhodobého neplatenia preddavkov do FPÚaO žalobkyňa parazitovala, v konaní len požadovala vyslovenie neplatnosti dražby, bez toho, aby uviedla aká ujma jej bola spôsobená. Ani súd prvej inštalácie ani odvolací súd „neoznačili, ktoré zákonné ustanovenie či ustanovenia (zákon o dobrovoľných dražbách používa množné číslo - ustanovenia tohto zákona), kým a akým spôsobom bolo porušené“, čo je základným predpokladom pre vyslovenie neplatnosti dražby. Nezdôvodnili, z akého dôvodu skúmali výšku pohľadávky uplatnenej v dražbe inak ako to vyžaduje § 3 ods. 6 zákon o dobrovoľných dražbách. Dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 eur, pričom výška pohľadávky uplatnená v dražbe bez príslušenstva bola vo výške 22.229,52 eura a nikým, ani samotnou žalobkyňou táto suma nebola spochybnená - otázkou zostáva, ako v budúcnosti, z hľadiska spravodlivosti a predvídateľnosti súdneho rozhodnutia má dovolateľ postupovať vo vzťahu k výške pohľadávky, keď súdy nerešpektujú uvedené zákonné ustanovenie, a kedy by súd mal určiť neplatnosť dražby vo vzťahu k, v dražbe uplatňovanej pohľadávke, len a jedine v prípade, ak by táto neprevyšovala sumu 2.000 eur, žiadne iné kritérium zákon o dobrovoľných dražbách neobsahuje. Súdy žiadnym spôsobom neodôvodnili uvedený odklon od zákonného ustanovenia, a taktiež žiadnym spôsobom neodôvodnili, na základe ktorého konkrétneho právneho predpisu „pomerovali“ výšku uplatňovanej pohľadávky a hodnoty draženej nehnuteľnosti - takýto postup je neprijateľný, nakoľko je nepreskúmateľný a do budúcnosti spôsobí právnu neistotu veriteľov pri uspokojovaní ich oprávnených pohľadávok, kedy veriteľ nebude schopný a spôsobilý určiť, aká výška pohľadávky je postačujúca pre výkon dražby, ak uvedená zákonná minimálna hodnota pohľadávky uvedená v § 3 ods. 6 zákon o dobrovoľných dražbách nepostačuje; ako z doterajšieho priebehu konania vyplynulo, ani neplatenie preddavkov počas viac ako 10 rokov nie je postačujúce pre uspokojenie pohľadávky formou dobrovoľnej dražby, kedy súdy dokonca hovoria o „hrubom nepomere“ pohľadávky vzhľadom k hodnote nehnuteľnosti bez uvedenia konkrétneho právneho predpisu, o ktorý svoje tvrdenie opierajú. Spotrebiteľský charakter má zmluva o výkone správy v časti v ktorej sú zmluvnými stranami jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vs. správca, ale nemožno hovoriť o spotrebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy, ak zmluvnými stranami sú jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome medzi sebou navzájom (napr. dohody o platení preddavkov vrátane sankcií za ich neplatenie) a príjemcom je spoločný FPÚaO - správca v tomto prípade nie je zmluvnou stranou, on len spravuje prostriedky vo FPÚaO, v tomto prípade nemožno hovoriť o spotrebiteľskej zmluve, nakoľko absentuje osoba obchodníka, ktorá je základným predpokladom spotrebiteľskej zmluvy. Súdy žiadnym spôsobom nevyhodnotili nekonanie žalobkyne, ktorá sa žiadnym spôsobom ani nepokúsila dražbu odvrátiť tým, že by zaplatila dlžné platby, ktoré sama nespochybňuje - tu je zrejma špekulatívnosť jej konania. Ani jeden zo súdov nižších inšancií nevykonával žiadne dokazovanie v tom smere, či dražený byt slúžil žalobkyni ako obydlie - čo je ďalšia zjavná arbitrárnosť súdneho rozhodnutia. Konajúce súdy sa žiadnym spôsobom nevysporiadali so skutočnosťou, že žalobkyňa v darovacej zmluve, ktorou nadobudla vlastníctvo k draženému bytu od svojej matky, zo dňa 15. januára 2019 výslovne vyhlásila, že

pristupuje k zmluve o výkone správy, a to bez akýchkoľvek výhrad, takže písomne pristúpila k zmluve o výkone správy, v ktorej boli dohodnuté, medzi jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov navzájom, sankcie za platenie preddavkov, takže opätovná arbitrážnosť a nepravdivosť súdneho rozhodnutia, že navrhovateľka zmluvu o výkone správy nepodpísala. Súd používa neurčité a nikde nedefinované pojmy ako „...úžernícku výšku dojednanej zmluvnej pokuty, hodnota uplatňovanej pohľadávky nedosahuje ani 1/3-tinu pri rešpektovaní zriadeného záložného práva, ani 1-vicu reálnej hodnoty predmetného zálohu, súd vyslovil pre šikanózne výkon práva vo forme dobrovoľnej dražby, neplatnosť tejto, je možné hovoriť o hrubom nepomere k pohľadávke...“ pričom podľa dovolateľa je z hľadiska predvídateľnosti súdnych rozhodnutí o používanie nikde nedefinovaných kritérií, neprípustné, navyše, ak súdy neodôvodnili, ktoré kritériá by boli prijateľné, aby sa nimi dovolateľ mohol v budúcnosti riadiť a predvídať ako súd rozhodne. Aj vo vzťahu k uvedenému, žalovaný 1/ videl arbitrážnosť rozhodnutia, keď zákonnú požiadavku na minimálnu výšku istiny 2.000 eur súdy bez vysvetlenia ignorujú, a naopak, používajú kritériá, ktoré nie sú obsiahnuté v žiadnom relevantnom právnom predpise, dokonca zákonné právo veriteľa - spoločenstva vlastníkov, na uspokojenie dlžných platieb od neplatiča prvoinštančný súd označuje ako „šikanózne výkon práva vo forme dobrovoľnej dražby“ (napr. § 7c ods. 2 písm. i), § 8b ods. 1 písm. h), § 10 ods. 2 písm. d), § 14b ods. 1 písm. o), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Konajúce súdy vyslovili neplatnosť, v zmluve o výkone správy, dojednaní o zmluvnej pokute, bez toho, aby odôvodnili, či sa má neplatnosť týkať len príslušného zmluvného ustanovenia alebo celej zmluvy o výkone správy a len voči žalobkyni, alebo sa jedná o neplatnosť voči všetkým účastníkom - takýto postup označil za neprípustný, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tvoria, v prípade zmluvy o správe, nerozlučné spoločenstvo. Z uvedených dôvodov žalovaný 1/ žiadal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

4. Žalobkyňa označila podané dovolanie za nedôvodné a navrhla ho zamietnuť. Uviedla, že rozhodnutia súdov oboch inštancií sú vecne správne, v súlade s aktuálnou judikatúrou najvyšších súdnych autorít a rešpektujú základné princípy ochrany spotrebiteľa a proporcionality zásahov do vlastníckeho práva. Osobitne poukázala na rozhodnutie Súdneho dvora vo veci U. proti Slovenskej republike, v ktorom bolo konštatované, že súd musí ustrážiť proporcionality výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázkou, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo týmto spôsobom. Ak výkon záložného práva iným spôsobom, napr. podľa CSP a následnou exekúciou by nebol spojený s drastickými následkami, nedostatok proporcionality pri dobrovoľnej dražbe by mal viesť podľa okolností konkrétneho prípadu k zdržaniu sa výkonu záložného práva týmto spôsobom, teda dobrovoľnou dražbou, čo súd musí vyhodnotiť.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalovaného 1/ treba odmietnuť.

6. Právo na prístup k dovolaciemu súdu nie je absolútne. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a tejto jeho mimoriadnej povahe zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti, prísne regulovanej Civilným sporovým poriadkom. Z ustanovenia § 419 CSP vyplýva, že proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je dovolanie prípustné, len ak to zákon pripúšťa, pričom prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním.

7. Podľa § 420 CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f/ súd nesprávnym procesným postupom

znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

10. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

11. Dovolateľ vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietal nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, jeho arbitrárnosť to, že nedal odpovede na všetky vznesené otázky a napokon nesprávne skutkové a právne závery.

12. Hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP, sú: a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/ nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia, a to v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle citovaného ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

13. Princípu práva na spravodlivý proces zodpovedá právo účastníka na určitú kvalitu súdneho rozhodnutia a povinnosť súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť. Súd sa teda musí zaoberať účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, III. ÚS 47/2019, IV. ÚS 372/2020, 1 Cdo 213/2019, 2 Cdo 190/2019, 3 Cdo 168/2018, 4 Cdo 3/2019, 5 Cdo 57/2019, 6 Cdo 33/2020, 7 Cdo 308/2019, 8 Cdo 152/2018).

14. V predmetnej veci sú v dovolaní napadnutom rozhodnutí (obsah ktorého nemožno posudzovať izolovane od rozsudku súdu prvej inštancie, lebo prvoinštančné a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok - vid' rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08) zreteľne vysvetlené jeho podstatné dôvody, uvedené ustanovenia, ktoré súd aplikoval a z ktorých vyvodil svoje právne závery, ako i vysvetlené právne úvahy, ktorými sa pri rozhodovaní riadil. Prijaté právne závery sú primerane odôvodnené spôsobom zodpovedajúcim § 393 ods. 2 CSP (predtým § 157 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb.). Za procesnú vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa (v danom prípade žalovaného 1/).

14.1. Konkrétnejšie k dovolacím námietkam dovolateľa o nepreskúmateľnosti a arbitrárnosti rozsudku dovolací súd uvádza, že odvolací súd v bodoch 13. až 16. napadnutého rozsudku uviedol prečo žalobkyňa považoval za aktívne vecne legitimovanú na podanie žaloby, ktorej po vykonanom dokazovaní vyhovel. Nedôvodná je preto námietka, že súdy nižších inštancií nevyhodnotili, „ktorá osoba a akým spôsobom bola dotknutá na svojich právach“ a žalobkyňa sama „neformulovala žiadne svoje práva, ktoré mali byť dražbou dotknuté“. Opak je pravdou, žalobkyňa žalobu podala s poukazom na ustanovenie ustanovenia § 21 ods. 2 prvá veta zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva jej vecná legitimácia na vedenie sporu, pričom sa domáhala ochrany svojho vlastníctva, ktoré bolo vedením dražby porušené a práva na ochranu obydlia. Záložný veriteľ je síce oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu, priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci. Vlastníkovi veci potom ale patrí na ochranu vlastníckeho práva žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby (porovnaj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 PL. ÚS 23/2014- 18). K námietke, že odvolací súd nezdôvodnil, „z akého dôvodu skúmal výšku pohľadávky uplatnenej v dražbe inak ako to vyžaduje § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách“ dovolací súd poukazuje na body 17 až 26 rozsudku odvolacieho súdu, v ktorých sa uvedenými skutočnosťami jasne a presvedčivo zaoberal nielen rozborom dotknutých právnych ustanovení ale aj s poukazom na relevantnú judikatúru, či už najvyššieho súdu (sp. zn. 4Cdo/149/2020) resp. Ústavného súdu Slovenskej republiky (III. ÚS 416/2022-68); náležitý (pozri sp. zn. I. ÚS 462/2022) je aj odkaz na rozhodnutie Súdneho dvora zo 14. marca 2013 vo veci C-415/11. Správne tiež a zrozumiteľne súdy nižších inštancií odôvodnili, prečo pri skúmaní pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky zoberali do úvahy aj ustanovenia o ochrane spotrebiteľa (bod 25.). Pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa totiž uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby (viď uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. apríla 2021, sp. zn. 1VCdo/5/2019). Námietka, že súdy nižších inštancií žiadnym spôsobom neodôvodnili, na základe ktorého konkrétneho právneho predpisu „pomerovali“ výšku uplatňovanej pohľadávky a hodnoty draženej nehnuteľnosti, pričom takýto postup je neprijateľný a nepreskúmateľný, tiež neobstoí, pretože k vykonaniu testu proporcionality („pomerovaniu“) súdy nižších inštancií pristúpili s ohľadom na závery plynúce už z ustálenej súdnej praxe, pričom svoje závery si aj zrozumiteľne odôvodnili. V tejto súvislosti dovolací súd uvádza, že inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 spojeného s čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, a to bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu exekučného titulu s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Možno polemizovať, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov, ktorá je upravená v § 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka s dosahom na čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocnenými orgánmi štátnej moci, teda súdmi. Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov. V rozhodnutí z 24. augusta 2022 sp. zn. 7Cdo/117/2020 aj najvyšší súd uviedol, že „je vadou zmätočnosti nevysporiadanie sa s podstatným tvrdením o nevykonaní testu proporcionality medzi dvoma základnými právami - právom záložného veriteľa vlastníť majetok (do ktorého práva bolo zasiahnuté nesplnením si povinnosti plniť zo strany záložného dlžníka; nesplnením dlhu z úveru) a právom záložcu vlastníť majetok (záloh), resp. právom na nedotknuteľnosť jeho obydlia, čo zakladá porušenie práva strany na spravodlivý proces zaručeného čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len dohovoru)“. V danom prípade súdy nižších inštancií postupovali presne v intenciách už ustálenej súdnej praxe, keď zistili, „dražba bola iniciovaná pre celkovú pohľadávku vo výške 75.755,45 eura, z ktorej pohľadávky časť vo výške 22.229,52 eura bola tvorená samotnou istinou neuhradených preddavkov na služby spojené s vlastníctvom draženého bytu, sankčný postih vo výške 8.779,84 eura vo forme úroku z omeškania za neuhradenie poplatkov a

zmluvná pokuta vo výške 44.746,09 eura v zmysle dojednania sankčných postihov podľa článku IV. Zmluvy o výkone správy uzatvorenej v zmysle § 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z.; skúmajúc sporný - citovaný článok Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi vlastními bytov a nebytových priestorov domu č. súpisné XX B. D. U. P. W. a správcom bytového domu dospeli k záveru, že v tomto rozsahu je dojednanie nutné charakterizovať ako neprijateľnú zmluvnú podmienku vzhľadom na úžernícku výšku dojednanej zmluvnej pokuty, a takéto dojednanie o výške zmluvnej pokuty bolo nutné posúdiť, ako absolútne neplatné (zmluvná pokuta nemohla byť súčasťou pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobkyni, pre ktorú sa realizovala dobrovoľná dražba, pretože v tejto časti pohľadávka žalovaného 1/ nemohla byť pokrytá zákonným záložným právom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a tiež preto, lebo zmluvná pokuta nebola uzavretá písomne); a následne konštatovali (vezmúc v úvahu znalecký posudok vypracovaný pod č. 6/2024 N.. P.), že „hodnota uplatňovanej pohľadávky 1/3 pri rešpektovaní zriadeného záložného práva nedosahuje ani 1 reálnej hodnoty predmetu zálohu“. Vzhľadom na túto skutočnosť vyslovil pre šikanózne výkon práva vo forme dobrovoľnej dražby neplatnosť dražby. K námietkam, že konajúce súdy nevyhodnotili práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, „na ktorých v dôsledku dlhodobého neplatenia preddavkov do FPUaO žalobkyňa parazitovala“, nevyhodnotili „nekonanie žalobkyne, ktorá sa žiadnym spôsobom ani nepokúsila dražbu odvrátiť tým, že by zaplatila dlžné platby, ktoré sama nespochybňuje“, nevykonali žiadne dokazovanie „v tom smere, či dražený byt slúžil žalobkyni ako obydlie“, nevysporiadali sa so skutočnosťou, že „žalobkyňa v darovacej zmluve, ktorou nadobudla vlastníctvo k draženému bytu od svojej matky výslovne vyhlásila, že pristupuje k zmluve o výkone správy“, dovolací súd uvádza, že povinnosťou súdov je reagovať na všetky pre vec podstatné/rozhodujúce argumenty a nie na každú sporovou stranou vznesenú námietku. Napokon aj námietka, že „súd prvej inštancie sa nevysporiadal s tým, na základe akých skutočností dospel k diametrálne opačnému rozhodnutiu, ako v predchádzajúcom“ je nedôvodná, lebo tento súd bol povinný skúmať primeranosť pohľadávky záložného veriteľa k predmetu výkonu záložného práva a to v súlade s názorom odvolacieho súdu vysloveným v predchádzajúcom rozhodnutí, ktorého právnym názorom bol viazaný.

15. V súvislosti s namietanou arbitrárnosťou súdneho rozhodnutia najvyšší súd konštatuje, že o arbitrárnosti (svojvôli) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu odvolacím súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa odvolací súd natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam. V danom prípade z napadnutého rozsudku ale nevyplyva jednostrannosť, ktorá by zakladala svojvôľu alebo znamenala aplikáciu príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov popierajúcu ich účel, podstatu a zmysel. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu dalo jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na to, akými úvahami sa riadil pri prijímaní záveru o správnosti odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

16. Zo zhora uvedeného (najmä pod bodom 14.1.) je teda zrejmé, ako a z akých dôvodov odvolací súd rozhodol a podľa názoru dovolacieho súdu má odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu všetky náležitosti v zmysle § 393 CSP. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu sa vypořádava so všetkými podstatnými rozhodujúcimi skutočnosťami, vrátane tých na ktoré dovolateľ poukázal aj v rámci dovolacích námietok a myšlienkový postup odvolacieho súdu je v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky rozhodujúce skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal (§ 220 ods. 2 CSP). Nebola preto dôvodná dovolacia námietka žalovaného 1/, že odvolací súd nepreskúmateľným spôsobom odôvodnil svoje rozhodnutie. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že žalovaný 1/ sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožnil a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa jeho predstavy. Samotná skutočnosť, že dovolateľ so skutkovými a právnymi závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutí súdov oboch nižších inštancií nesúhlasil a nestotožnil sa s nimi, nemôže sama osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP, pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názorami a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I.

ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

17. Dovolací súd tiež poznamenáva, že pri posudzovaní splnenia požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutia, správnosť právnych záverov, ku ktorým súdy dospeli, nie je právne relevantná, lebo prípadne nesprávne právne posúdenie veci prípustnosť dovolania nezakladá (porov. R 24/2017). Ako vyplýva aj z judikatúry ústavného súdu, iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. I. ÚS 188/06). Najvyšší súd už podľa predchádzajúcej úpravy dospel k záveru, že realizácia procesných oprávnení sa účastníkovi neznemožňuje právnym posúdením (viď R 54/2012 a 1Cdo/62/2010, 2Cdo/97/2010, 3Cdo/53/2011, 4Cdo/68/2011, 5Cdo/44/2011, 6Cdo/41/2011, 7Cdo/26/2010 a 8ECdo/70/2014). Skutočnosť, že dovolateľ má odlišný právny názor než odvolací súd, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ním tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

18. Z uvedených dôvodov najvyšší súd preto dospel k záveru, že dovolanie žalovaného 1/ namietajúceho vady tzv. zmätočnosti je potrebné odmietnuť podľa § 447 písm. c) CSP ako neprípustné.

19. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.