Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/85/2024
Identifikačné číslo spisu:	8618201152
Dátum vydania rozhodnutia:	31.07.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Jozef Kolcun
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:8618201152.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu F. P., narodený XX. XX. XXXX, X., Š.Á. XXX/.X, zastúpený advokátom Mgr. Ondrejom Barnom, Stropkov, Zámocká 529/34, proti žalovaným 1/ Spoločenstvo vlastníkov bytov JADRO, Stropkov, Športová 831/1, IČO: 37 945 793, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., Košice, Trieda SNP 39, IČO: 44 166 591, zastúpený Advokátskou kanceláriou Krutek & Kuruczová, Trnava, Hlavná 11, 3/ Ing. U. F., narodený XX. XX. XXXX, W. XX, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, vedenom na bývalom Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2Csp/53/2018, o dovolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 19. decembra 2023 sp. zn. 20CoCsp/11/2022, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Prešove z 19. decembra 2023 sp. zn. 2CoCsp/11/2022 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Svidník (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 06. októbra 2021 č. k. 2Csp/53/2018 - 216 rozhodol tak, že žalobu zamieta (I. výrok). Žalobca je povinný nahradiť žalovaným v 1/ až 3/ rade trovy konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (II. výrok).
1.1. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca ako dotknutá osoba sa včas podanou žalobou v konaní domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 20. 4. 2018, ktorej predmetom bol byt č. X na prízemí bytového domu, súpisné číslo XXX, ul. Š. v X. vo výmere 21,48 m2 , nachádzajúce sa na parcele č. 876, zapísaného na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, katastrálny odbor a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 2140/131409. Podľa citovaného ustanovenia § 2 písm. a) ZDD dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa. Súd mal za preukázané, že v prejednávanej veci navrhli vykonanie dražby vlastníci bytov ako žalovaný v 1/ rade v zastúpení správcom v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmetný byt žalobcu, ktorí boli v zmysle § 7 ods. 1 ZDD ako osoby, ktoré vykonávajú záložné právo, oprávnení navrhnúť vykonanie dražby podľa § 15 citovaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z listín dražobnej spoločnosti, teda žalovaného v 2/ rade, mal súd za preukázané, že žalovaný v 1/ rade

ako navrhovateľ dražby podal návrh na vykonanie dražby bytu vo vlastníctve žalobcu žalovanému v 2/ rade, o čom svedčí zmluva o vykonaní dražby VDS č. 112-3/2015 zo dňa 18. 1. 2018 na uspokojenie pohľadávky, ktorú tvorí dlh žalobcu spočívajúci v neplnení si povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne preddavok vopred, ktorého výšku, a to do fondu prevádzky, údržby a opráv, určili vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a nedoplatok, ktorý bol vyúčtovaný žalobcovi pri ročných vyúčtovaniach. Ku dňu 17. 1. 2018 predstavoval dlh voči žalovanému v 1/ rade sumu 2.228,80 eur. Zo zápisnice predloženej žalovaným v 2/ rade je zrejmé, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Š. XXX v X. dňa 19. 5. 2014 bolo nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov prijaté uznesenie, v ktorom bolo vyjadrené schválenie vykonania dobrovoľnej dražby predmetného bytu. Žalobca žiadny spôsobom nepreukázal, že by pohľadávka žalovaného v 1/ rade voči nemu ku dňu 17. 1. 2018 bola nižšia ako suma 2.000 eur. Žalobca platby vykonával nepravidelne a pre neustále narastajúci dlh má súd za to, že správca bytového domu oprávnene pristúpil k uskutočneniu dobrovoľnej dražby, na ktorej sa skôr dohodli vlastníci bytov a nebytových priestorov.

1.2. Z uvedeného je zrejmé, že práve porušenie právnej povinnosti žalobcu bolo nepopierateľným dôvodom k začatiu výkonu záložného práva žalovaného v 1/ rade formou dobrovoľnej dražby. Je nepochybné, že žalovaný v 1/ rade z titulu výkonu funkcie správcu bol povinný postupovať v súlade s citovanými ustanoveniami § 8b ods. 1 písm. c) ZVB, že správca je povinný zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Uvedené nachádza oporu v ustanoveniach § 8b ods. 1 písm. e) ZVB, z ktorého vyplýva, že pri správe bytového domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky a § 8b ods. 1 písm. i) ZVB, kedy pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vyššie špecifikované ustanovenie zákona tak výslovne stanovuje správcovi bytového domu povinnosť podania návrhu na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby pri splnení podmienky nadpolovičného súhlasu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Súd konštatuje, že žalovaný v 1/ rade dodržal predmetnú podmienku, čo dokazuje Zápisnica z konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 19. 5. 2014, čo žalobca žiadnym spôsobom nespochybnil. Súd má za to, že žalovaný v 1/ rade preukázal dostatočnú snahu o vyriešenie splácania dlhu žalobcu tak, aby sa predišlo samotnému výkonu záložného práva. Žalovaný v 1/ rade sa snažil so žalobcom dohodnúť o postupnom splácaní jeho stále vznikajúceho dlhu, avšak žalobca so žalovaným v 1/ rade nekomunikoval - ani písomne, ani telefonicky, a teda žalovaný v 1/ rade nepristúpil bez akýchkoľvek ďalších pokusov o odvrátenie využitia uhradzovacej funkcie záložného práva k samotnému výkonu. Až na základe toho, že dlh stále narastal až nad sumu 2.000 eur sa rozhodol pokračovať vo využití svojho zákonného práva a pristúpiť k samotnému výkonu záložného práva, čím sa nepreukázalo tvrdenia žalobcu, akým spôsobom žalovaný v 1/ rade pristúpil k výkonu záložného práva. Práve naopak, žalobca sa ani raz nedostavil na schôdzu vlastníkov bytov, aby oznámil prítomným, či vzniknutú situáciu má záujem riešiť a ako a prečo nedochádza z jeho strany dlhodobo k úhradám do fondu riadne a včas. Samotné tvrdenie žalobcu, že uhrádzanie platieb nebolo ním realizované včas, malo príčinu v jeho nepravidelných príjmoch, žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal.

1.3. Súd má za to, že pri neexistencii tak dostatočného inštitútu, akým je záložné právo v danom prípade, by ináč vlastníci bytov a nebytových priestorov čelili opakovaných žalobám o peňažné plnenie, ktoré sa každý mesiac opakuje. V prípade, že by tak vysoká pohľadávka nebola uhradená, nemohlo by sa vykonať zateplenie bytovky, nakoľko banka žalovanému v 1/ rade nechcela dať úver a až následne po vykonaní dražby a následnom vysporiadaní pohľadávky sa bytovka zateplila. I uvedená skutočnosť potvrdzuje, že tento inštitút má svoje zákonné a etické opodstatnenie a dáva dostatočné garancie ostatným vlastníkom v bytovom dome, aby v prípade potreby dali dlžníkovi/susedovi čas na úhradu dlžnej platby, aby tento nemusel čeliť žalobám o peňažné plnenie zakaždým, ak sa nevyplatí platba do fondu v lehote splatnosti.

1.4. Súd poukazuje na to, že v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. záložné právo k predmetnému bytu vzniklo na základe zákona, nie na základe zmluvy. Je pravda, že žalobca pokiaľ išlo o

zmluvu o výkone správy bytového domu, vystupoval voči správcovi ako spotrebiteľ, avšak nie pokiaľ išlo o dojednanie o záložnom práve k bytu. Toto dojednanie totiž nebolo výsledkom dohody zmluvných strán, ale iba dôsledkom uplatnenia príslušného právneho predpisu, na základe ktorého automaticky uzavretím zmluvy o výkone správy dochádza k vzniku záložného práva k bytu v rozsahu zákonom stanovených podmienok. Súd má za to, že žalobca vo vzťahu k záložnému právu, ktoré namieta, nie je spotrebiteľom. Pokiaľ teda žalobca odvodzuje svoje právne postavenie „spotrebiteľa“, ktorého práva boli porušené výkonom záložného práva k bytu, ktoré je obsahom neprijateľnej zmluvnej podmienky, nemá toto jeho tvrdenie žiadny právny ani skutkový základ.
1.5. Súd má za to, že práve konaním zo strany žalobcu nepochybne dochádza k zásahu do práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Š.F., s. č. XXX, vchod X. Žalobca neplnením si povinnosti poukazovať príslušné preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv ohrozuje chod bytového domu (vzhľadom na výšku pohľadávky), čo dokazuje aj účel použitia preddavkov do jednotlivých fondov v zmysle § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Žalobca žiadnym spôsobom v súvislosti so žalobou podanou na súd v predmetnej veci neuvádza, ako a z čoho by platil napr. splátky dlhu, zvlášť keď nedodržiava ani úhrady mesačného predpisu na byt. Tieto splátky neuhrádza ani teraz, napriek tomu, že v predmetnom byte býva. Z dlhodobého hľadiska bolo preukázané, že v prípade žalobcu nie je žiadna garancia disciplinovanosti, resp. pravidelnosti v plnení si svojich povinností v súvislosti s bytom, v ktorom býva. Bolo preukázané, že žalobca má aj iné dlhy, o čom svedčí aj skutočnosť, že uznesením OS Prešov sp. zn. 5OdK/84/2018 - 17 zo dňa 22. 2. 2018 bol na majetok žalobcu vyhlásený konkurz.
1.6. Nie je možné súhlasiť s konštatovaním žalobcu, že právna úprava výkonu záložného práva alebo právna úprava týkajúca sa dobrovoľnej dražby je v rozpore s Ústavou SR, nakoľko Ústavný súd SR doteraz nerozhodol o tom, že daná úprava je v rozpore s Ústavou SR. Platí prezumpcia ústavnosti, podľa ktorej sa právne predpisy a právne normy pokladajú za súladné s Ústavou SR, pokiaľ Ústavný súd nerozhodne, že tieto právne predpisy alebo právne normy sú v rozpore s Ústavou SR.
1.7. Na základe uvedeného mal súd za preukázané, že žalovaný v 1/ rade pri výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby postupoval v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami.
1.8. Čo sa týka žalovaného v 2/ rade ako dražobníka, ten vykonal dražbu predmetného bytu dňa 20. 4. 2018. Vydražiteľovi ako žalovanému v 3/ rade bol na nej udelený príklep, pričom v zmysle § 26 ods. 5 ZDD žalovaný v 3/ rade riadne uhradil cenu dosiahnutú vydražením, čím sa stal výlučným vlastníkom ku dňu konania dražby, a to na základe právnej skutočnosti - udelenia príklepu licitátorom. Žalovaný v 2/ rade vykonal uvedenú dražbu v zmysle a v súlade s ustanoveniami ZDD. Zo strany žalovaného v 2/ rade nedošlo k žiadnemu porušeniu ZDD, ani iného všeobecne záväzného právneho predpisu.
1.9. Pokiaľ žalobca namietal ohodnotenie bytu znaleckým posudkom, že táto nezodpovedá jeho cene, súd poukazuje na to, že v prípade, ak nesúhlasil s hodnotou bytu, mohol vzniesť námietky voči znaleckému posudku a mohol si dať vypracovať nový znalecký posudok. Taktiež nemožno hovoriť, že by vykonanie dražby bolo vo vzťahu k hodnote predmetu dražby za neprimerané. Dlh žalobcu predstavoval sumu 2.228,80 eur, pričom hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku 6.826,52 eur.
1.10. Dlh žalobcu spočíval v neplnení si povinnosti vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne preddavok vopred, ktorého výšku do fondu prevádzky, údržby a opráv určili vlastníci bytov a nebytových priestorov a nedoplatok, ktorý bol žalobcovi vyúčtovaný pri ročných vyúčtovaniach. Z prehľadu úhrad žalobcu (čl. 194 -195) súd zistil, že žalobcovi boli účtované iba predpísané preddavky vo výške 66,61 eur od decembra 2012, vo výške 67,51 eur od januára 2017 a nedoplatky z vyúčtovania za rok 2014 vo výške 96,11 eur, rok 2015 vo výške 94,02 eur, rok 2016 vo výške 267,58 eur a za rok 2017 vo výške 232,45 eur. Nebolo účtované žiadne penále, čiže neuhradené platby, ktoré iniciovali výkon dobrovoľnej dražby boli oprávnené a nevyplývali zo žiadnych neprijateľných podmienok.
1.11. V prejednávanej veci sa veriteľovi nepodarilo vymôcť svoju pohľadávku na plnenie a následnou exekúciou, ktorá sa viedla na exekučnom úrade súdneho exekútora Mgr. Juraja Volocha na základe exekučného príkazu č. Ex 30/2014 - Z 440/14 a Ex 1/2014-Z 676/14, nakoľko dlžnú sumu sa nepodarilo uhradiť zrážkami zo mzdy alebo iných príjmov žalobcu, ktorý pracuje iba príležitostne a jeho príjem je nízky.
1.12. Podľa názoru súdu v danom prípade výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nie je

neprimeraný ani predčasný. Žalobca nie je schopný riadne a včas platiť zálohové platby za užívanie bytu. Žalobca je nemajetný a aj konkurzné konanie voči jeho osobe bolo zrušené z dôvodu nedostatku majetku. Jedinou možnosťou bola dobrovoľná dražba.
1.13. Pokiaľ právny zástupca žalobcu namietal, že v prípade, ak na majetok žalobcu bol vyhlásený konkurz, tak sa malo upustiť od vykonania dobrovoľnej dražby a nemožno ju považovať za dražbu vykonanú v konkurze, pričom tento nedostatok sám o sebe má za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, súd poukazuje na § 167g ods. 2 a § 167k ods. 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a nakoľko v zmysle § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých 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 nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. V prípade, že sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia § 147k ods. 3 ZoKR ako neskorší zabezpečení veritelia pristúpili k výkonu zabezpečovacieho práva k bytu na základe čoho predmetný byt prestal podliehať konkurznému konaniu. Pristúpením k výkonu záložného práva majetok úpadcu, ktorý by inak patril do konkurznej podstaty, prestal podliehať konkurzu.
1.14. Tiež je potrebné prisvedčiť žalovanému v 2/ rade, že žalovaný v 1/ rade nemá v danom spore pasívnu legitimáciu. V danom príde ide o určovaciu žalobu v zmysle § 137 CSP, v ktorom sa uplatňuje rozhodnutie o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Ak má byť určená neplatnosť dobrovoľnej dražby, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Žalovaný v 1/ rade nie je nositeľom predmetných práv, ale je len subjektom konajúcim na základe pokynov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
1.15. Čo sa týka hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dobrovoľnej dražby, táto bola ohodnotená v znaleckom posudku zo dňa 23. 2. 2018, a to sumou 6.826,52 eur. Hodnota nehnuteľnosti v znaleckom posudku je odlišná od trhovej hodnoty nehnuteľnosti a nemožno ju porovnávať s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v F., prípadne s jednoizbovým bytom nachádzajúcim sa v X.. Z predložených fotografií jednoznačne vplýva, že sa jedná o byt prerobený z miestnosti na upratovačku, teda z nebytového priestoru na veľmi malý nezariadený jednoizbový byt. Byt sa nachádza v bytovom dome starom asi 50 rokov, zariadenie je značne zastaralé, byt nemá ani sprchovací kút, ani vaňu, na zemi sa nachádza iba stará výlevka a je vybavený starými obkladačkami. Pohľadávka, ktorá bola vymáhaná, presiahla sumu 2.000 eur. Nie je možné v takomto prípade dospieť k názoru, že by došlo k porušeniu princípu proporcionality pri výkone zákonného záložného práva.
1.16. Na základe všetkých uvedených skutočnosti súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. rozsudku.
1.17. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu strán. Žalovaní v 1/ až 3/ rade boli v konaní úspešní v celom rozsahu, a preto im súd priznal nárok na plnú náhradu trov konania (100 %). O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom z 19. decembra 2023 sp. zn. 20CoCsp/11/2022 na odvolanie žalobcu rozhodol tak, že mení sa rozsudok tak, že dobrovoľná dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov, zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, Katastrálnym odborom ako byt č. X, na prízemí bytového domu vo výmere 21,48 m2, ulica Š., súpisné číslo XXX, nachádzajúci sa na parcele č. 876, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXX nie je evidovaný na liste vlastníctva, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 2140/131409 konaná dňa 20. 04. 2018 žalovaným v 2/ rade ako dražobníkom na návrh žalovaného v 1/ rade ako navrhovateľom dražby, v rámci ktorej mal nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaný v 3/ rade ako vydražiteľ, je neplatná (výrok I.). Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov celého konania voči žalovaným v 1/ až 3/ rade v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením (výrok II.).
2.1. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že zákon o dobrovoľných dražbách v tomto

odseku koncentruje najvýznamnejší inštitút právnej ochrany proti dobrovoľnej dražbe, ktorý je založený na uplatnení práva na súdnu ochranu. Ustanovenie ods. 2 predstavuje v zásade jediný prostriedok nápravy a ochrany práva ex post, ktorý môžu osoby dotknuté dražbou využiť, aby zvrátili jej výsledok a dosiahli reštituovanie prvotných právnych pomerov. V tomto zmysle sa ods. 2 vzťahuje tak na dražby vlastnícke (dobrovoľné), ako aj dražby nedobrovoľné, a teda dražby vyvolané záložným veriteľom.
2.2. V prejednávanej veci dochádza ku konfliktu dvoch práv, a to práva žalovaného v 1/ rade požadovať od žalobcu ako dlžníka splnenie dlhu s právom žalobcu na obydlie a dôstojný život. Je preto povinnosťou súdov tento konflikt práv vyriešiť. V tomto smere možno prisvedčiť, že prípadná realizácia zákonného záložného práva vo vzťahu k obydliu predstavuje obrovský zásah do práv žalobcu s následkom nepriaznivej životnej situácie, avšak na strane druhej zasiahnuť do majetkových práv žalovaného v 1/ rade, a to v podobe faktického odňatia možnosti uspokojenia jeho zabezpečenej pohľadávky prostredníctvom realizácie zákonného záložného práva dobrovoľnou dražbou. Preto test proporcionality, ktorému právu priznať ochranu si vyžaduje vždy dôkladné skúmanie konkrétnych okolností prípadu a ich vzájomné pomerovanie.
2.3. Odvolací súd pri rozhodovaní o odvolaní žalobcu proti rozsudku súdu prvej inštancie vychádzal zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie v nadväznosti na žalobný petit, ktorým sa žalobca domáhal určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 20. 04. 2018 o 08:00 hod. u notára JUDr. Aleny Ondrušekovej, so sídlom Notárskeho úradu v Košiciach, Alžbetina 32, ako to vyplýva z notárskej zápisnice č. N 103/2018, Nz 12523/2018 NCRIs 12772/2018 zo dňa 20. 04. 2018 (č. l. 3 až 5 spisu).
K dobrovoľnej dražbe došlo z dôvodu, že žalobca ako výlučný vlastník predmetu dražby, t. j. nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. X., obec X., okres Stropkov, zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, Katastrálnym odborom ako byt č. X, na prízemí bytového domu vo výmere 21,48 m2, ulica Š.F., súpisné číslo XXX, nachádzajúci sa na parcele č. 876, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXX nie je evidovaný na liste vlastníctva, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 2140/131409 (ďalej len ako „byt“) bol dlhodobým neplatičom za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a tak žalovaný v 1/ rade, Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov JADRO pristúpilo ku dražbe bytu žalobcu z titulu zákonného záložného práva vyplývajúceho zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov na uspokojenie ním vyčíslenej pohľadávky (§ 15). Na schôdzi žalovaného v 1/ rade konanej dňa 19. 05. 2014 vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Š.S. XXX v X. schválili návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nadpolovičnou väčšinou vlastníkov všetkých vlastníkov bez prítomnosti žalobcu.
Žalovaný v 1/ rade ako navrhovateľ dražby so žalovaným v 2/ rade ako dražobníkom uzavreli dňa 18. 01. 2018 Zmluvu o vykonaní dražby VDS č. 112-3/2015 za účelom zabezpečenia predaja predmetu dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Podľa uvedenej zmluvy je záložným právom k predmetu dražby zabezpečovaná pohľadávka žalovaného v 1/ rade (navrhovateľa dražby, záložného veriteľa), ktorá vznikla z titulu neuhradených dlhov žalobcu ako dlžníka súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby a oprav spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, vrátane poskytnutých služieb, ktorá podľa vyhlásenia žalovaného v 1/ rade predstavuje sumu v celkovej výške 2.228,80 eura ku dňu 17. 01. 2018. Byt bol ohodnotený na sumu 6.800 eur v zmysle znaleckého posudku Ing. T. T. zo dňa 23. 02. 2018 a vydražený za sumu 6.400 eur v prospech žalovaného v 3/ rade, ktorý príklepom nadobudol k bytu vlastnícke právo (č. l. 3 až 5 spisu).
2.4. Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca v tomto prípade nemá postavenie spotrebiteľa vo vzťahu k výkonu zákonného záložného práva k jeho bytu. Správne síce súd konštatoval, že v prípade zmluvy o výkone správy bytového domu vlastník bytu vystupuje voči správcovi bytového domu ako spotrebiteľ, ako to potvrdzuje aj vyššie uvedené rozhodnutie Súdneho dvora EÚ vo veci C-485/21, no vyvodil nesprávny záver, že sa to netýka dojednania o zákonnom záložnom práve k bytu.
2.5. Podľa § 52 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.
2.6. Podľa názoru odvolacieho súdu za relevantné treba považovať vzťahy aj vzťahy súvisiace. V tomto

smere zákon zaraďuje pod režim spotrebiteľského práva nielen spory zo spotrebiteľských zmlúv, ale aj spory súvisiace so spotrebiteľskou zmluvou (porov. slovo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou v § 290 CSP).
2.7. Napriek skutočnosti, že záložný vzťah na zabezpečenie pohľadávky pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu (zákonného záložného dlžníka a zákonného záložného veriteľa) priamo medzi vlastníkom bytu a Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevznikol tým najbežnejším spôsobom („zmluvou"), nemožno prehliadať skutočnosť, že podmienkou jeho vzniku je uzavretie spotrebiteľskej zmluvy. Ak teda tento „pridružený vzťah" má byť nejakým spôsobom právne posúdený, zrejme musí byť posúdený v súlade s prvotnou zmluvou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Š. XXX v X. (vrátane žalobcu) s dodávateľom studenej vody, teplej vody, tepla, spoločnosťou Byhos spol. s r.o. ohľadne bytového domu (ktorý vykonáva svoju činnosť v rámci podnikania), od ktorej sa odvíja a ktorá spotrebiteľskou zmluvou nepochybne je (Zmluvu o zabezpečení služieb spojených s užívaním bytov, č. l. 191 - 195 spisu).
2.8. Pokiaľ sa teda žalobca - spotrebiteľ v konaní domáhal vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., odvolací súd v prvom rade vo všeobecnosti poukazuje na rozsudok Súdneho dvora Európskej únie (ďalej len „SD EÚ") z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13, Kušionová, v ktorom bol poskytnutý výklad práva Európskej únie k možnosti vykonania tzv. dobrovoľných dražieb, ktoré SD EÚ z možnosti ich použitia na spotrebiteľov nevylúčil pod podmienkou, že spotrebiteľom bude garantovaná ochrana pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami. S ohľadom na právnu úpravu ochrany spotrebiteľa, uvedené vo vzťahu k Smernici 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (ďalej len „Smernica 93/13") znamená, že vnútroštátna právna úprava nesmie znemožniť alebo nadmerne sťažiť výkon práva na riadnu ochranu pred nekalými zmluvnými podmienkami, ktoré uvedená smernica priznáva spotrebiteľom. Z toho potom pre vnútroštátne súdy vyplýva povinnosť podrobiť zmluvu ex offo prieskumu neprijateľných zmluvných podmienok.
2.9. Dobrovoľná dražba má predstavovať akési krajné riešenie. Je totiž dôležité, že záložné právo až do úplného uspokojenia pohľadávky nezanikne, pohľadávka je krytá mimoriadne silným zabezpečovacím prostriedkom, narastá príslušenstvo pohľadávky, a to spravidla sankcie. Preto nie je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné pripraviť záložcu o jeho obydlie, ak existujú iné možnosti uspokojenia tejto pohľadávky. Proporcionalita, primeranosť zásahu do základných práv znamená, že možno zasiahnuť do práva na súkromie len v tom prípade, keď je to nevyhnutné, ak za daných okolností nie je možné dosiahnuť legitímny cieľ inak a pri dodržaní princípov demokratickej spoločnosti. V tomto smere môže mať pri naplnení princípu proporcionality význam aj otázka, či by primeraný časový priestor, prípadne povolenie splátok, dostatočne nenaplnili zmysel a cieľ záložného práva a jeho zabezpečovacej funkcie. V súvislosti s proporcionalitou je tiež potrebné brať zreteľ na pomer výšky pohľadávky a hodnoty zálohu.
2.10. Odvolací súd konštatuje, že je to obzvlášť kľúčové pri inštitúte záložného práva, ktorého výkon je často realizovaný práve vo forme dobrovoľnej dražby (ako to bolo aj v prejednávanej veci), ktorá vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastniť majetok podľa článku 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo, na obydlie podľa článku 19 v spojení s článkom 20 Ústavy, 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. Ustálenie všetkých zákonných podmienok dražby je pritom vo sfére záložného veriteľa, ktorý musí uvedené skutočnosti písomne vyhlásiť.
2.11. Právna úprava komplexne administratívne stropy ani iné konkrétne pravidlá brániace neproporcionálnemu postupu nestanovuje. V tomto smere v ustanovení § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. stanovený limit 2.000 eur reaguje na najväčšie neprimeranosti no nijako nevytvára prekážku pre test proporcionality v každej jednej veci výkonu záložného práva. Hranica 2.000 eur bola stanovená v súvislosti s drobnými nedoplatkami za užívanie bytu. Právna úprava explicitne nestanovuje povinnosť záložného veriteľa upustiť od výkonu záložného práva v prípade jeho neprimeranosti. V tejto súvislosti je potrebné doplniť, že ide o test minima, nie maxima, čo znamená, že cieľom zákonodarcu nebolo ustáliť, že primeraná dražba je každá, na ktorú sa nevzťahuje hranica pohľadávky ustanovená v ustanovení § 3

ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.
2.12. 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). V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011) (pozri PL. ÚS 23/2014-18).
2.13. V predmetnom v prípade odvolací súd dospel na rozdiel od súdu prvej inštancie k záveru, že pri výkone záložného práva zo strany žalovanej v 1/ rade ako záložného veriteľa na uspokojenie pohľadávky došlo k porušeniu princípu proporcionality pre rozpor s dobrými mravmi, a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky v podobe nedoplatku žalobcu za služby spojené s užívaním bytu, ktorá predstavovala sumu vo výške 2.228,80 eura ku dňu uzavretia zmluvy o vykonaní dražby (17. 01. 2018) a hodnoty zálohu, teda hodnoty bytu vo vlastníctve žalobcu, ktorá bola určená znaleckým posudkom č. 31/2018 znalca Ing. T. T. na sumu 6.800 eur. Navyše hoci odvolací súd je si vedomý veľkosti a stavu bytu žalobcu tak ako ho opísal súd prvej inštancie v bode 54. rozsudku, ako aj skutočnosti, že hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom je odlišná od jej trhovej hodnoty, takto nízko stanovená hodnota bytu dostatočne nereflektuje na ceny obdobných nehnuteľnosti na trhu uvádzaných realitnými kanceláriami, i po odrátaní sprostredkovateľskej odmeny. Stále ide byt s jednou obytnou miestnosťou typu garsónky s rozlohou 21 m2.
2.14. Táto skutočnosť podľa názoru odvolacieho súdu zakladá dôvod neplatnosti dražby, pretože v danom prípade žalovaná v 1/ rade realizovala svoje záložné právo v rozpore so ústavnou zásadou primeranosti výkonu práva. Je zrejmé, že žalovaný v 1/ rade ako správca, ktorý mal síce zákonné záložné právo pre pohľadávku vo výške 2.228 eur, podal návrh na realizáciu svojho práva zbavením vlastníckeho práva žalobcu, pričom týmto spôsobom došlo aj k zásahu do práva žalobcu na bývanie. Prakticky hneď, ako pohľadávka presiahla sumu 2.000 eur, inicioval dobrovoľnú dražbu. Dlh žalobcu bol takmer o tretinu nižší než znalcom stanovená hodnota nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom výkonu záložného práva. Takýto nepomer medzi hodnotou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti slúžiacich na bývanie žalobcu je neprimeraný a neproporcionálny, a teda neumožňujúci žalovanému v 1/ rade realizáciu výkonu záložného práva.
2.15. Následkom vyslovenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby týmto rozhodnutím súdu je zánik účinkov príklepu ku dňu udelenia príklepu. Z uvedeného vyplýva, že v takomto prípade k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa nedošlo. Určením neplatnosti dražby sa obnovuje vlastnícke právo pôvodného vlastníka predmetu dražby. Dňom právoplatnosti sa z vydražiteľa stáva od počiatku neoprávnený držiteľ predmetu dražby.
Podstatou princípu okamžitej aplikability je zabezpečiť procesne efektívne prejednanie veci vyhnutím sa nachádzaniu vhodného procesného režimu (v spleti prechodných ustanovení), čo umožňuje súdom sústrediť sa na hmotnoprávnu povahu sporu. V tomto ohľade je napadnutie postupu krajského súdu spočívajúceho v arbitrárnom uplatnení okamžitej aplikability Civilného sporového poriadku v prejednávanej veci neopodstatnené, pretože požaduje odklon od sústredenia sa na hmotnoprávnu povahu sporu (existencia pohľadávky) k riešeniu námietok nemajúcich vo vzťahu k meritu sporu zásadný význam (vlastníctvo pohľadávky) (nález Ústavného súdu SR zo 4. júla 2017 sp. zn. III. ÚS 267/2017).
2.16. Ohľadom námietky pasívnej vecnej legitimácie žalovaného v 1/ rade v tomto konaní je potrebné uviesť, že v rámci novelizácie zákona č. 182/1993 Z. z. zákonom č. 283/2018 účinným od 01. 11. 2018 došlo k precizovaniu § 9 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom k uvedenej zmene absentujú v zákone prechodné ustanovenia, teda tieto novelizované ustanovenia možno použiť aj pre súdne konania, ktoré začali pred účinnosťou citovanej novely, teda sa napĺňa princíp okamžitej aplikability (čo je prejednávaný prípad, keďže žaloba bola podaná 17. 07. 2018). Námietku pasívnej vecnej legitimácie žalovaného v 1/

rade, ako osoby vo vlastnom mene zastupujúcej a konajúcej na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom v tomto konaní preto odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodnú.
2.17. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobcu ohľadne vyhlásenia konkurzu na jeho majetok v dôsledku čoho by sa malo upustiť od dobrovoľnej dražby odvolací súd sa stotožnil s poukazom súdu prvej inštancie na ustanovenia § 167g ods. 2 ZoKR a § 167k ods. 3 tohto zákona, v zmysle ktorých vyhlásenie konkurzu nemalo na majetok žalobcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov žiadne relevantné účinky a týchto vo výkone ich záložného práva žiadnym spôsobom neobmedzovalo. Zaťažený majetok prestáva byť súčasťou konkurznej podstaty, ak niektorý zabezpečený veriteľ, u ktorého je možné predpokladať uspokojenie jeho pohľadávky zo zaťaženého majetku, pristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva. Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia § 167k ods. 3 ZoKR ako neskorší zabezpečení veritelia pristúpili k výkonu zabezpečovacieho práva k bytu, na základe čoho predmetný byt prestal podliehať konkurznému konaniu.
2.18. O trovách celého konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď v konaní v celom rozsahu úspešnému žalobcovi bol voči neúspešným žalovaným v 1. až 3. rade priznaný nárok na náhrada trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný 2/ (ďalej aj „dovolateľ) dovolanie. Prípustnosť dovolania odôvodnil poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) CSP a ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP.
3.1. Pokiaľ ide o dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľ uviedol, že z uvedeného je zrejmé, že žalovaný v rade 1/ v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov ešte pred oslovením žalovaného v rade 2/ a pred vykonaním dobrovoľnej dražby vykonal všetky úkony pre to, aby bola ich pohľadávka uhradená aj inak ako v dobrovoľnej dražbe. Zároveň, a to zdôrazňujeme, že bez toho, aby bola predmetná pohľadávka spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymožená, tak nebolo možné vykonať rekonštrukciu a zateplenie bytového domu, nakoľko banka za danej situácie odmietala poskytnúť na zateplenie bytového domu a rekonštrukciu úver (ak na účte bytového domu je dlh) a až následne po vykonaní dražby a následnom vysporiadaní pohľadávky sa mohlo pristúpiť k poskytnutiu úveru a bytovku zatepliť. V tomto prípade tak nešlo „len“ o nejaký dlh na byte, ale išlo o dlh, ktorý musel byť uhradený na to, aby ostatní vlastníci/ľudia mohli svoj bytový dom zatepliť, pričom žalobca ich svojou nedisciplinovanosťou a dlhodobým odmietaním uhrádzania úhrad spojených s bytom doslova držal v šachu. S uvedenými skutkovými zisteniami sa pritom súd druhej inštancie absolútne nevysporiadal a svoj rozsudok odôvodnil v podstate len tým, že:
V predmetnom prípade odvolací súd dospel na rozdiel od súdu prvej inštancie k záveru, že pri výkone záložného práva zo strany žalovaného v 1/ rade ako záložného veriteľa na uspokojenie pohľadávky došlo k porušeniu princípu proporcionality pre rozpor s dobrými mravmi, a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky v podobe nedoplatku žalobcu za služby spojené s užívaním bytu, ktorá predstavovala sumu vo výške 2.228,80 eura ku dňu uzavretia zmluvy o vykonaní dražby (17. 01. 2018) a hodnoty zálohu, teda hodnoty bytu vo vlastníctve žalobcu, ktorá bola určená znaleckým posudkom č. 31/2018 znalca Ing. T. T. na sumu 6.800 eur. Navyše hoci odvolací súd je si vedomý veľkosti a stavu bytu žalobcu tak ako ho opísal súd prvej inštancie v bode 54. rozsudku, ako aj skutočnosti, že hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom je odlišná od jej trhovej hodnoty, takto nízko stanovená hodnota bytu dostatočne nereflektuje na ceny obdobných nehnuteľnosti na trhu uvádzaných realitnými kanceláriami, i po odrátaní sprostredkovateľskej odmeny. Stále ide o byt s jednou obytnou miestnosťou typu garsónky s rozlohou 21 m2.
3.2. Z predmetného rozsudku ale nevyplýva, prečo by cena určená na základe ZP mala byť neprimeraná, nakoľko súd druhej inštancie neuviedol a sporové strany neoboznámil s tým, s akými konkrétnymi ponukami realitných kancelárií porovnával predmet dražby, resp. z akého obdobia mali byť predmetné porovnateľné ponuky. Opätovne zdôrazňujeme, že dobrovoľná dražba bola vykonaná po tom, ako žalobca dlhodobo (6r.) neuhrádzal záväzky spojené s predmetom dražby, po tom ako ani súdny exekútor nezabezpečil splatenie pohľadávky a aj konkurz bol ukončený pre nemajetnosť žalobcu.
3.3. Súd druhej inštancie pritom nezdôvodnil, na základe čoho dospel k záveru, že pomer pohľadávky (2.228.80 eur) k hodnote zálohu určenom ZP (6.800 eur) v pomere cca 1 : 3 (resp. pohľadávka dosahuje 30 % z hodnoty zálohu) je podľa jeho názoru hrubým nepomerom, porušením princípu

proporcionality a v rozpore s dobrými mravmi. Zákon o dobrovoľných dražbách pritom obsahuje jediné obmedzenie, a to že hodnota pohľadávky musí presiahnuť 2.000 eur, pričom ale nevyžaduje žiadny pomer hodnoty draženej nehnuteľnosti a samotnej pohľadávky. Ak by sme uvedený právny názor súdu druhej inštancie akceptovali, znamenalo by to, že napr. ak bude hodnota nehnuteľnosti 100.000 eur a hodnota pohľadávky 30.000 eur, tak nie je možné realizovať výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou. Zároveň pripomíname, že v tomto konkrétnom prípade nie je navrhovateľom dražby banka z titulu úveru, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov z titulu nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu. V prípade, ak by súd (a to bez opory v zákone) vyžadoval najprv navýšenie pohľadávky napr. na sumu 10.000 eur, uvedené by znamenalo neplatenie úhrad spojených s užívaním bytu po desiatky rokov, a teda celé zákonné záložné právo by sa stalo obsolentným. Predmetné nedoplatky sa zároveň nedotýkali len žalobcu (napr. ak by bol vlastníkom RD), ale nakoľko tento bol vlastníkom bytu v bytovom dome, tak tieto priamo ovplyvňovali život ostatných XY vlastníkov bytov v rovnakom bytovom dome, ktorí bez úhrady pohľadávky spôsobenej žalobcom nemohli dostať úver na zateplenie a obnovu bytového domu. Máme za to, že uvedeným rozsudkom súd druhej inštancie v absolútnej miere potlačil práva a právom chránené záujmy ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úkor jedného, ktorý navyše ani nejavil ochotu predmetnú pohľadávku uhradiť a po vydražení nehnuteľnosti v predmetnom byte ostal bývať a neuhradil ani jednu platbu, ale naopak, vytváral a vytvára ďalšie nedoplatky.

3.4. Na základe vyššie uvedeného máme za to, že v tomto prípade bol naplnený dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP, keďže súd druhej inštancie vo svojom rozsudku neposkytol také odôvodnenie, ktoré by jasne a zrozumiteľne dalo odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Súd druhej inštancie vo svojom rozsudku sa dostatočne nevysporiadal s tým, čo predchádzalo realizácii dobrovoľnej dražby (neuhrádzanie záväzkov, hlasovanie vlastníkov bytov, neúspešné exekučné konanie, zastavenie konkurzu pre nemajetnosť, neustále neuhrádzanie pohľadávok a ich nárast, potreba zateplenia bytového domu marená existenciou pohľadávky voči žalobcovi), pričom svoje rozhodnutie odôvodnil aj s ohľadom na ceny obdobných nehnuteľnosti na trhu uvádzaných realitnými kanceláriami, ktoré ale žiadnym spôsobom nešpecifikoval. Nesprávnym procesným postupom súdu, ktorým znemožnil žalovanému v rade 2/, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, bolo nedodržanie riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia, a to zo strany súdu druhej inštancie.

3.5. Pokiaľ ide o dovolací dôvod v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP, keď rozhodnutie súdu druhej inštancie záviselo od vyriešenia právnej otázky, v ktorej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená zadal otázky, a to:

„Je v súlade s princípom proporcionality, ak pri výkone záložného práva vo forme dobrovoľnej dražby je pomer pohľadávky k predmetu zálohu v pomere 1 : 3 ?“

„Je záložný veriteľ pred realizáciou výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby povinný využiť na uspokojenie svojej pohľadávky všetky dostupné prostriedky obsiahnuté v zákone č. 40/1964 Zb.?“

„V zmysle zákona č. 182/1993 platného a účinného do 31. 10. 2018 sa za navrhovateľa dobrovoľnej dražby považuje spoločenstvo vlastníkov ako samostatný právny subjekt, alebo sa za navrhovateľa dobrovoľnej dražby považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí vlastnia byty a nebytové priestory v rovnakom bytovom dome, v akom sa nachádza byt/nebytový priestor, ktorý má byť predmetom dobrovoľnej dražby ?“

„V zmysle zákona č. 182/1993 platného a účinného do 31. 10. 2018 sa za navrhovateľa dobrovoľnej dražby považuje spoločenstvo vlastníkov bytov ako samostatný právny subjekt, alebo sa za navrhovateľa dobrovoľnej dražby považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí vlastnia byty a nebytové priestory v rovnakom bytovom dome, v akom sa nachádza byt/nebytový priestor, ktorý má byť predmetom dobrovoľnej dražby ?“

„V zmysle zákona č. 182/1993 platného a účinného do 31. 10. 2018, aplikujú sa jeho ustanovenia platné a účinné od 01. 11. 2018 na súdne konania začaté pred dátumom 01. 11. 2018, a to osobitne k okruhu subjektov označených v § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. ?“

3.6. Z dôvodu, že Krajský súd v Prešove zmenil rozsudok pôvodného OS Svidník č. k. 2Csp/53/2018-216 zo dňa 06. 10. 2021 bez toho, aby nariadil pojednávanie, na ktorom by prezentoval svoj odlišný právny názor, nemal žalovaný v rade 2/ ani len možnosť sa pred rozhodnutím vo veci samej k odlišnému

právnemu názoru Krajského súdu v Prešove vyjadriť. Predmetný rozsudok je zároveň nedôvodným v takej miere, že uvedené znemožnilo žalovanému v rade 2/, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.
3.7. Na základe horeuvedeného skutkového a právneho stavu navrhujeme, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky ako dovolací súd vydal v zmysle ustanovenia § 451 ods. 1 CSP nasledovný
R o z s u d o k :

I. Súd mení rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 20CoCsp/11/2022 - 246 zo dňa 19. 12. 2023, a to tak, že rozsudok OS Svidník č. k. 2Csp/53/2018-216 zo dňa 06. 10. 2021 potvrdzuje.
II. Žalovaný v rade 2/ má voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

4. Žalobca sa k dovolaniu žalovaného 2/ písomne nevyjadril.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana sporu v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, a bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je prípustné a vzhľadom na uplatnený dovolací dôvod (§ 420 písm. f) CSP) zároveň aj dôvodné. Ak totiž dovolanie smeruje proti rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí z dovolacieho dôvodu uvedeného v § 420 CSP, potom existencia tohto dôvodu, t. j. existencia niektorej z vád uvedených v tomto ustanovení (spôsobujúcich tzv. „zmätočnosť“ rozhodnutia) znamená nielen splnenie podmienky prípustnosti dovolania, ale zároveň zakladá aj jeho dôvodnosť.

6. Z ustanovenia § 420 písm. f) CSP vyplýva, že dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. 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. 1 CSP).

7. 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 zo zákazom svojvoľného postupu, a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

8. 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.

9. Vo vzťahu k namietanej vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP dovolateľ namietal porušenie jeho procesných práv spočívajúcich v tom, že odvolací súd sa neriadil ustanovením § 382 CSP, vydal „prekvapivé rozhodnutie“ a svoje konanie zaťažil procesnou vadou, ktorá má za následok porušenie práva žalovaného na spravodlivý proces, žalovanému svojím postupom uprel právo vyjadriť sa, právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvej inštancie nejavili ako významné.
9.1. Dovolateľ mal za to, že z rozsudku odvolacieho súdu nevyplýva na základe čoho dospel k záveru, že pomer pohľadávky (2.228,80 eur) k hodnote zálohu určenom znaleckým posudkom (6.800 eur) v pomere cca 1 : 3 (resp. pohľadávka dosahuje 30 % z hodnoty zálohu) je podľa jeho názoru hrubým nepomerom, porušením princípu proporcionality a v rozpore s dobrými mravmi. Zákon o dobrovoľných dražbách pritom obsahuje jediné obmedzenie a to, že hodnota pohľadávky musí presiahnuť 2.000 eur, pričom ale nevyžaduje žiadny pomer hodnoty draženej nehnuteľnosti a samotnej pohľadávky. Argumentoval pritom § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Touto argumentáciou odvolací súd v celom rozsahu poprel argumentáciu súdu prvej inštancie uvedenú v bode 48 rozsudku, že nemožno hovoriť, že by vykonanie dražby bolo vo vzťahu k hodnote predmetu dražby za neprimerané. Dlh žalobcu predstavoval sumu 2.228,80 eur, pričom hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku 6.826,52 eur. Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nie je neprimeraný ani predčasný. Nie je možné v takomto prípade dospieť k názoru, že by došlo k porušeniu princípu proporcionality pri výkone zákonného záložného práva. Zároveň odvolací súd použil pri svojom rozhodovaní ustanovenie, ktoré prvostupňový súd nepoužil. V tomto prípade mal odvolací súd podľa § 382 CSP vyzvať strany sporu na vyjadrenie sa k zámeru toto ustanovenie použiť, čo neurobil. Nepostupoval tak súlade so zákonom a stranám sporu odňala možnosť konať pred súdom.

10. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 382 ustanovuje, že ak má odvolací súd za to, že sa na vec vzťahuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce, vyzve strany konania, aby sa k možnému použitiu tohto ustanovenia vyjadrili.
10.1. Vyššie citované ustanovenie má predísť vydávaniu tzv. prekvapivých rozhodnutí, vychádza z princípu predvídateľnosti súdneho rozhodnutia, ktorý je považovaný za komponent princípu právneho štátu, osobitne princípu právnej istoty.
10.2. O tzv. prekvapivé rozhodnutie ide predovšetkým vtedy, ak odvolací súd založí svoje rozhodnutie vo veci na iných právnych záveroch ako súd prvej inštancie, za súčasného naplnenia tej okolnosti, že proti týmto iným (odlišným) právnym záverom odvolacieho súdu, nemá strana konania možnosť vyjadrovať sa, právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvej inštancie, nejavili ako významné.
10.3. Pod „prekvapivým rozhodnutím“ sa v rozhodovacej činnosti najvyššieho súdu rozumie rozhodnutie, ktorým odvolací súd, na rozdiel od súdu prvej inštancie, za rozhodujúcu považoval skutočnosť, ktorú nikto netvrdil alebo nepopieral, resp., ktorá nebola predmetom posudzovania súdom prvej inštancie. Prekvapivým je rozhodnutie odvolacieho súdu „nečakane“ založené na iných právnych záveroch než rozhodnutie súdu prvej inštancie (porovnaj sp. zn. 3Cdo/102/2008), resp. rozhodnutie z pohľadu výsledkov konania na súde prvej inštancie „nečakane“ založené nepredvídateľne na iných „nových“ dôvodoch, než na ktorých založil svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, pričom strana sporu v danej procesnej situácii nemala možnosť namietať ne/správnosť „nového“ právneho názoru zaujatého až v odvolacom konaní (porovnaj 5Cdo/46/2011).
10.4. Aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre definoval tzv. prekvapivé rozhodnutie, o ktoré ide predovšetkým vtedy, ak odvolací súd založí svoje rozhodnutie vo veci na iných zásadne odlišných právnych záveroch ako súd prvej inštancie, pričom zároveň odvolací súd účastníkovi konania neumožní vyjadriť sa k jeho iným (odlišným) právnym záverom, teda účastník konania nemá možnosť právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvej inštancie nejavili ako významné (II. ÚS 407/2016, I. ÚS 736/2016).

11. Princíp tzv. „predbežného právneho posúdenia veci“ vychádzajúci z § 382 CSP (tiež por. § 171 ods. 1 CSP), teda súvisí so zameraním sa na dokazovanie sporných skutočností, aby strany sporu dostali príležitosť predstaviť vlastné argumenty týkajúce sa právneho posúdenia veci. Tým by sa mohol predbežný právny názor všeobecného súdu potvrdiť alebo vyvrátiť (III. ÚS 446/2010, 4Cdo/22/2017).

12. Z obsahu spisu vyplýva, že odvolací súd neoboznámil strany so svojím odlišným právnym názorom pri posudzovaní otázky porušenia princípu proporcionality pre rozpor s dobrými mravmi, a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky v podobe nedoplatku žalobcu za služby spojené s užívaním bytu a hodnoty zálohu, teda hodnoty bytu vo vlastníctve žalobcu, ktorý právny záver odôvodňoval poukazom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tento právny záver odvolacieho súdu je však v absolútnom rozpore s právnym záverom súdu prvej inštancie, že pohľadávka, ktorá bola vymáhaná presiahla sumu 2.000 eur, a preto nie je možné v tomto prípade dospieť k názoru, že by došlo k porušeniu princípu proporcionality pri výkone zákonného záložného práva. Strany tak nevedeli, že odvolací súd bude na vec nazerať inak a nemohli tomu prispôsobiť svoje právne a skutkové námietky.

13. Z pohľadu výsledkov konania na súde prvej inštancie odvolací súd založil svoje rozhodnutie „nečakane“ a nepredvídateľne na iných („nových“) dôvodoch než súd prvej inštancie, pričom žalovaný 2/ v danej procesnej situácii nemal možnosť namietať správnosť „nového“ právneho názoru zaujatého až v odvolacom konaní. Zo spisu totiž nevyplýva, že by odvolací súd postupoval podľa § 382 CSP, že by si splnil svoju povinnosť vyplývajúcu z tohto ustanovenia, čím porušil právo strany na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP).

14. Výzva odvolacieho súdu podľa § 382 CSP je potrebná vždy, keď odvolací súd dospeje k záveru, že nárok treba posúdiť podľa celkom iného právneho predpisu, ako ho posúdil súd prvej inštancie, alebo síce podľa toho istého právneho predpisu, ako ho posúdil súd prvej inštancie, ale podľa iného ustanovenia za súčasného splnenia podmienky, že toto iné zákonné ustanovenie je pre rozhodnutie veci rozhodujúce.

15. Najvyšší súd už v rozhodnutí publikovanom v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 33/2011 konštatoval, že pokiaľ odvolací súd nevyzval účastníkov konania v zmysle § 213 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“; odo dňa účinnosti CSP § 382 CSP), aby sa vyjadrili k možnému použitiu toho ustanovenia právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní nebolo použité a je podľa názoru odvolacieho súdu pre rozhodnutie veci rozhodujúce, odňal účastníkovi konania možnosť pred súdom konať v zmysle § 237 písm. f) OSP.

16. Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že v kontexte celého súdneho konania ide o (ďalšie) tak závažné pochybenie odvolacieho súdu, ktoré znemožnilo žalovanému uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP. Rozhodovacia prax najvyššieho súdu sa do 30. 06. 2016 ustálila na tom, že ak v konaní došlo k procesnej vade zmätočnosti uvedenej v § 237 ods. 1 OSP (teraz § 420 písm. f) CSP), dovolaním napadnuté rozhodnutie treba zrušiť; najvyšší súd v týchto prípadoch zrušoval napadnuté rozhodnutia bez toho, aby sa zaoberal správnosťou v nich zaujatých právnych záverov (por., napr. rozhodnutia sp. zn. 1Cdo/44/2015, 2Cdo/111/2014, 3Cdo/4/2012, 4Cdo/263/2013, 5Cdo/241/2013, 6Cdo/591/2015, 7Cdo/212/2014 a 8Cdo/137/2015).

17. Dovolací súd z vyššie uvedených dôvodov dospel k záveru, že dovolanie žalovaného 2/ je nielen procesne prípustné, ale aj opodstatnené, a preto sa už ďalšími námietkami dovolateľa nezaoberal. So zreteľom na to dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 449 ods. 1 CSP v spojení s § 450 CSP).

18. Ak je dovolanie dôvodné, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší (§ 449 ods. 1 CSP). Ak dovolací súd zruší napadnuté rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, zastaviť konanie, prípadne postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci patrí (§ 450 CSP). Najvyšší súd v súlade s týmito ustanoveniami zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a vec

mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

19. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP). Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie prípustný opravný prostriedok.