

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 20CoCsp/11/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8618201152  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8618201152.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Michala Boroňa a členov senátu JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Viery Kandrikovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, XXX XX D., zastúpený advokátom Mgr. Ondrejom Barnom, Zámocká 529/34, 091 01 Stropkov, proti žalovaným: 1) Spoločenstvo vlastníkov bytov JADRO, so sídlom Športová 831/1, 091 01 Stropkov, IČO: 37 945 793, 2) VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, 040 11 Košice - mestská časť Západ, IČO: 44 166 591, zastúpeného JUDr. Michal Krutek, s.r.o., so sídlom Hlavná 11, 917 01 Trnava, IČO: 47 254 581, 3) E. F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX G. XX, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Svidník č.k. 2Csp/53/2018-216 zo dňa 06.10.2021, takto

### rozhodol:

I. Mení sa rozsudok tak, že dobrovoľná dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. D., obec D., okres D., zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, Katastrálnym odborom ako byt č. X, na A. bytového domu vo výmere 21,48 m<sup>2</sup>, ulica C., súpisné číslo XXX, nachádzajúci sa na parcele č. XXX, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXX nie je evidovaný na liste vlastníctva, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX 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.

II. 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.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Svidník (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:

„I. Žalobu zamieta.

II. 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.“

2. V odôvodnení svojho 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 A. bytového domu, súpisné číslo XXX, H. C. I. D. vo výmere 21,48 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na parcele č. XXX, zapísaného na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, katastrálny odbor a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXX. Mal za preukázané, že vykonanie dražby navrhli 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 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ako osoby, ktoré vykonávajú záložné právo,

oprávnení navrhnúť vykonanie dražby podľa § 15 citovaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ku dňu 17.1.2018 predstavoval dlh voči žalovanému v 1. rade sumu 2.228,80 eura. Zo zápisnice predloženej žalovaným v 2. rade je zrejmé, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. C. XXX v D. 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. Na základe uvedeného súd prvej inštancie konštatoval, že práve porušenie právnej povinnosti žalobcu bolo nepopierateľným dôvodom k začatiu výkonu záložného práva žalovaného v 1. rade formou dobrovoľnej dražby.

Súd prvej inštancie poukázal 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. Pokiaľ išlo o zmluvu o výkone správy bytového domu, žalobca 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. Mal 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.

Podľa súdu prvej inštancie práve konaním zo strany žalobcu nepochybne dochádza k zásahu do práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na H. C., D.J. XXX, vchod 1. 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.

Súd prvej inštancie nesúhlasil 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.

Pokiaľ žalobca namietal ohodnotenie bytu znaleckým posudkom, že táto nezodpovedá jeho cene, súd prvej inštancie poukázal 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. Dlž žalobcu predstavoval sumu 2.228,80 eura, pričom hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku 6.826,52 eura. Ďalej konštatoval, že 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 XX/XXXX - K. XXX/XX a Ex X/XXXX-X XXX/XX, nakoľko dlžnú sumu sa nepodarilo uhradiť zrážkami zo mzdy alebo iných príjmov žalobcu, ktorý pracuje iba príležitostne a jeho príjem je nízky. Podľa názoru súdu prvej inštancie 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.

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 prvej inštancie poukázal na § 167g ods. 2 a § 167k ods. 3 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej aj ako „ZoKR“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia § 147k ods. 3 ZoKR ako neskorší zabezpečení veriteľa 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.

Taktiež súd prvej inštancie prisvedčil žalovanému v 2. rade, že žalovaný v 1. rade nemá v danom spore pasívnu legitimáciu. V danom prípade 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.

A napokon čo sa týka hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dobrovoľnej dražby, súd prvej inštancie konštatoval, že táto bola ohodnotená v znaleckom posudku zo dňa 23.02.2018 a to sumou 6.826,52 eura. Hodnota nehnuteľnosti v znaleckom posudku je odlišná od trhovej hodnoty nehnuteľnosti a nemožno ju porovnávať s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v Prešove, prípadne s jednoizbovým bytom nachádzajúcim sa v Stropkove. Z predložených fotografií jednoznačne vyplýva, že sa jedná o byt prerobený z miestnosti pre 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.

O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

3. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca. V prvom rade poukázal na to, že súd prvej inštancie sa ani po opätovnom vykonaní dokazovania nezaoberal otázkou premlčania výkonu záložného práva a nemožno k tejto otázke v napádanom rozsudku nájsť ani čiastočnú odpoveď. Už z tohto dôvodu je rozsudok neúplný. Ide predsa len o zásadnú otázku, pretože ak súd akceptuje, že sa vlastníci bytov na akejsi schôdzi uzniesli, že vykonajú záložné právo, tak už v čase tohto rozhodnutia sa muselo dať právo vykonať. Nemožno podľa názoru žalobcu okruhom vlastníkov bytov vopred bez splnenia podmienok rozhodnúť o výkone záložného práva, ktoré by sa snáď mohlo v niekedy v budúcnosti môcť vykonávať. Podľa názoru žalobcu ak súd odvodzuje začatie výkonu záložného práva od rozhodnutia vlastníkov bytov z roku 2014 je dôvodné nim namietané premlčanie výkonu záložného práva.

V druhom rade žalobca poukázal na nepreskúmateľnosť rozsudku v bode 49. a nasl. v ktorom súd pravdepodobne hodnotí, či pohľadávka je alebo nie je vyčíslená na základe zmluvnej podmienky, ktorá by mala znaky neprijateľnosti. Z odôvodnenia rozsudku nevie zistiť, či sa súd zaoberal aj obsahom samotnej Zmluvy o výkone správy a skúmal jednotlivé zmluvné podmienky. Považuje za nepreskúmateľný rozsudok v tej časti, z akých konkrétnych nezaplatených súm vyvodil súd celkový jeho nedoplatok, najmä ak platí, že v jeho prípade v prospech výkonu záložného práva svedčí len 228,80 eura a jeden cent.

V treťom rade súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil, že vykonaná dražba je v súlade s ustanoveniami, na ktoré v bodoch 29. – 32. odôvodnenia odkazuje. Práve ustanovenie § 167g ods. 2 ZoKR je potrebné vykladať v celku, teda tak, ako ho zákonodarca myslel. Zákonodarca v tomto ustanovení upravuje dve situácie. Stav, kedy dôjde k príklepu (dražbe) pred vyhlásením konkurzu a stav, keď dôjde k príklepu po vyhlásení konkurzu. Po prvé ak by k príklepu došlo pred tým, než predmet dražby začal podliehať konkurzu, tak by sa dražba považovala (za splnenia ostatných predpokladov) za platnú a prevyšujúci výťažok z takejto dražby by bol odovzdaný správcovi a tvoril by súčasť konkurznej podstaty. Po druhé ak však došlo k príklepu po tom, čo predmet dražby začal podliehať konkurzu, má sa od takejto dražby upustiť. Ak sa neupustí a napriek tomu dôjde k príklepu na dražbe, na takýto príklep sa nemá prihliadať. V kontexte so skutkovým stavom predmet dražby začal podliehať konkurzu a malo sa od dražby upustiť. Keďže sa od výkonu dražby neupustilo, došlo k príklepu, na ktorý sa ale nemá prihliadať. Vlastnícke právo teda na žalovaného v 3. rade neprešlo.

Žalobca nesúhlasil ani s právnym názorom súdu, že žalovaný v 1. rade nemá pasívnu vecnú legitimáciu. Žalovaný v 1. rade má právnu subjektivitu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a keďže tento subjekt je stranou zmluvy o vykonaní dražby a podal návrh na vykonanie dražby, spĺňa zákonné predpoklady subjektu, ktorý je navrhovateľom dražby. Pasívna vecná legitimácia je daná priamo zo zákona. Ak by mal byť názor súdu správny, tak by stranami zmluvy o vykonaní dražby VDS č. XXX-X/XXXXXK. 18.01.2018 museli byť explicitne okrem dražobníka všetci vlastníci bytov a nie žalovaný v 1. rade.

Žalobca dodal, že súd prvej inštancie taktiež nedal odpoveď na jeho podozrenie z manipulácie dražby, keď vydražiteľom sa stal rodinný príslušník bývalej spoločníčky a konateľky dražobníka, ktorý sa dal zastúpiť splnomocnencom. Ide o zjavné prepojenie, ktoré len dokrešľuje netransparentnosť celého výkonu záložného práva.

Z uvedených dôvodov navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 2. rade. V prvom rade žalovaný v 2. rade poukázal na ustanovenie § 167g ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého ak dražbu navrhla osoba, ktorá vykonáva záložné právo, vyhlásenie konkurzu nebráni v konaní dražby. Prevyšujúci výťažok z takejto dražby sa odovzdá správcovi a tvorí súčasť konkurznej podstaty dlžníka. S poukazom na ustanovenie § 167g ods. 2 ZoKR a ustanovenie § 167k ods. 3 tohto zákona 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. 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.

Ďalej žalovaný v 2. rade uviedol, že manipulácia dražby je v tomto prípade vylúčená nakoľko p. A. počas dražobného konania nebola konateľom ani spoločníkom žalovaného v 2. rade. Zmienené tvrdenie žalobcu považuje za nezmyselné, nakoľko žalobca vôbec neuviedol konkrétne väzby žalovaného v 2. rade na žalovaného v 3. rade alebo žalovaného v 1. rade. Žalobca ďalej nepoukázal ani na konkrétnu väzbu medzi žalovaným v 2. rade a žalovaným v 3. rade. Pokiaľ žalobca tvrdí, že p. A. je priamou príbuznou žalovaného v 3. rade, je toho názoru, že by mal určiť o aký druh príbuzenstva sa jedná. Nepostačuje iba konštatovať príbuzenstvo medzi uvedenými osobami na základe ich spoločného priezviska.

Vo vzťahu k výške pohľadávky žalobcu žalovaný v 2. rade uviedol, že žalobca do dnešného dňa nepredložil žiadne listinné dôkazy o tom, v akej výške, v akých intervaloch a či vôbec uhradil plnenia spojené s užívaním bytu. Žalobca mal dostatok času počas súdneho konania predložiť súdu potvrdenia o tom, že si svoje poplatkové povinnosti riadne plnil. Zároveň dodáva, že dlh žalobcu na zálohových platbách za užívanie bytu sa ku dnešnému dňu vyšplhal až do výšky 3.445,65 eura. Žalobca zároveň úplne opomenul skutočnosť, že v súčasnosti žalovaný v 3. rade platí všetky úhrady spojené s užívaním nehnuteľností, čo znamená, že žalobca nehnuteľnosti užíva úplne zadarmo a poplatkovými povinnosťami je zaťažený iba žalovaný v 3. rade. Na základe uvedených tvrdení však nie je zrejmé, z akých finančných prostriedkov chce uhrádzať plnenia za užívanie nehnuteľnosti.

Žalobca je preukázateľne neplatičom a skutočnosť, že v roku 2014 účelovo uhradil dlžnú pohľadávku tak, aby dlžná pohľadávka nepresahovala sumu 2.000,- eur, teda zákonný limit, po ktorého prekročení možno byť ponúknutí na dobrovoľnej dražbe, je absolútne irelevantná

Na záver žalovaný v 2. rade poukázal na skutočnosť, že podľa ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. má prehlasovaný vlastník právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol. Na základe uvedeného je zrejmé, že žalobca svoje zákonom priznané právo nevyužil, čím došlo k preklúzii nároku žalobcu.

5. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce podľa zásad upravených v ust. § 379 a nasl. CSP bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru o dôvodnosti odvolania žalobcu.

6. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietanými nesprávnymi skutkovými zisteniami a nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

7. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

8. V zmysle § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka jedným z dôvodov vzniku záložného práva je vznik zo zákona, pričom zákonné záložné právo je okrem iných zákonov je upravené aj v § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniká spoločenstvu vlastníkov, príp. vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome zo zákona, a to pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú domu alebo pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú bytu a nebytového priestoru v dome, ak tieto urobil sám vlastník. Záložné právo tu vzniká zo zákona v prospech spoločenstvá vlastníkov, resp. ostatných vlastníkov bytov priestorov a používajú sa pritom ust. § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka. Záložné právo sa zriaďuje v prípade registrovaného spoločenstva v prospech tohto spoločenstva, v prípade zmluvnej správy domu v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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 F. L. M., so sídlom Notárskeho úradu v N., L. XX, 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. D., obec D., M. D., zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Okresným úradom Stropkov, Katastrálnym odborom ako byt č. X, na A. bytového domu vo výmere 21,48 m<sup>2</sup>, ulica C., súpisné číslo XXX, nachádzajúci sa na parcele č. XXX, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXX nie je evidovaný na liste vlastníctva, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXX/XXXXXX (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 H. C. XXX I. D. 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. XXX-X/XXXX 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 zabezpečená 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 E. O. O. 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).

13. Podľa rozsudku Súdneho dvora z 27. októbra 2022 vo veci C-485/21 S. V. "OOD/E. Ts. D. sa článok 1 ods. 1 a článok 2 písm. b) a c) smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vykladať v tom zmysle, že: fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v budove v spoluvlastníctve, sa má považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle tejto smernice, ak uzatvorí zmluvu so správcom na účely výkonu správy a údržby spoločných priestorov tejto budovy, pokiaľ tento byt nepoužíva na účely, ktoré patria výlučne do jej obchodu, podnikania alebo povolania. Okolnosť, že časť plnení, ktoré tento správca poskytuje na základe tejto zmluvy, vyplýva z potreby dodržania osobitných požiadaviek v oblasti bezpečnosti a územného plánovania stanovených vo vnútroštátnych právnych predpisoch, nemôže vylúčiť uvedenú zmluvu z pôsobnosti uvedenej smernice.

14. 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 vlastníkom 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 zákonom záložnom práve k bytu.

15. 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.

16. Podľa § 290 CSP spotrebiteľský spor je spor medzi dodávateľom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou.

17. 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).

18. 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 H. C. XXX v Stropkove (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).

19. 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.

20. „Rozhodovacia prax sa pritom ustálila na tom, že v sporoch o učenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je jednou z kľúčových otázok skutková otázka týkajúca sa výšky pohľadávky a jej pomerovanie k hodnote draženej nehnuteľnosti. Ústavný súd SR už dávnejšie dospel k záveru, že zistenie skutkových okolností k pomeru splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti je dôležité (PL. ÚS 23/2014). K následkom nesprávnej výšky pohľadávky sa vyjadril aj najvyšší súd so záverom, 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 cit. zákona, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka (resp. záložcu), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu...“ (uznesenie najvyššieho súdu č. k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022, nález Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023)

Súdny dvor EÚ opakovane judikoval, že vykonanie ex offo kontroly relevantných zmluvných podmienok nie je o možnosti, ale o povinnosti: „Úloha, ktorú v konkrétnej oblasti vnútroštátnemu súdu udeľuje právo Spoločenstva, preto nie je vymedzená len možnosťou vysloviť sa k prípadnej nekalej povahe zmluvnej podmienky, ale zahŕňa taktiež povinnosť preskúmať ex offo túto otázku, pokiaľ je súd oboznámený s právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel, vrátane prípadu“ (rozsudok C-243/08, ECLI:EU:C:2009:350, bod 32). Súdom má pritom tento cieľ naplniť s takou mierou procesnej ingerencie, ktorá je typická pre ochranu verejného poriadku (porov. uznesenie C-76/10, ECLI:EU:C:2010:685, bod 50), a to bez ohľadu na zastupovanie spotrebiteľa advokátom (porov. rozsudok C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357, bod 47).

Aj podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6Cdo/159/2020 zo 7. decembra 2022 v spore o určenie neplatnosti dražby bolo možné aj podľa právnej úpravy ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. prejudiciálne posúdiť či spochybniť neplatnosť záložnej zmluvy v spojitosti s konštatovaním porušenia ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. Výkonu dražby nepredchádza žiadna predbežná kontrola a ani iné preskúmanie pohľadávky a preverenie splnenia podmienok, preto je nevyhnutné dikciu prvej vety § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. vykladať extenzívne tak, že dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré vedú k spochybneniu platnosti zmluvy, platnosti záložnej zmluvy, existencie záložného práva, pravosti a splatnosti pohľadávky, jej výšky a charakteru pohľadávky, ktorá môže byť tvorená plneniami v rozpore s dobrými mravmi, či z neprijateľných zmluvných podmienok. Podľa názoru ústavného súdu je tento záver najvyššieho súdu plne ústavne konformný (uznesenie sp.zn. II. ÚS 329/2023 z 21. júna 2023).

Hoci súčasná právna úprava dobrovoľných dražieb do istej miery zužuje možnosť namietania neplatnosti dobrovoľnej dražby len na dôvody (i) neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, (ii) porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. a (iii) trestnej činnosti, súdy sú v konaní o určenie neplatnosti dražby povinné ex offo skúmať aj to, či záložná zmluva, ak má charakter spotrebiteľskej zmluvy, neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. Inak povedané, ak je predmetom súdneho konania určenie neplatnosti dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. a procesná strana spochybňuje platnosť záložnej zmluvy majúcej spotrebiteľský charakter, súdy sú povinné aplikovať aj hmotné právo k neprijateľným zmluvným podmienkam (§ 52 a nasl. OZ). Len tak môže byť zabezpečená zodpovedajúca právna ochrana spotrebiteľa, s poukazom na vyššie citované závery rozhodovacej praxe najvyššieho súdu a ústavného súdu.

Dovolací súd opätovne na tomto mieste zdôrazňuje, že ochrana spotrebiteľa sa prejavuje aj v tom, že všeobecné súdy sú povinné ex offo skúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok, za predpokladu, že tieto spadajú do predmetu konania, t.j. ak tieto súvisia s predmetom sporu, ako ho vymedzili procesné strany. Uvedené potom v posudzovanom prípade opodstatňovalo záver o povinnosti súdov oboch inštancií vyrovnať sa nielen so zmluvnými podmienkami obsiahnutými v zmluve o zriadení záložného práva, ale vzhľadom na akcesorický charakter záložného práva bolo nepochybne potrebné ex offo preskúmať aj samotnú zmluvu o úvere. Povinnosťou súdov oboch inštancií preto bolo z tohto hľadiska preskúmať aj obsah hlavného, zabezpečeného záväzku, pretože to mohlo mať podstatný vplyv na

(ne)platnosť záložnej zmluvy, účinky záložného práva, a v konečnom dôsledku aj na (ne)platnosť samotnej dobrovoľnej dražby. Súd nižších inštancií preto viazala povinnosť zaoberať sa otázkami pravosti a splatnosti pohľadávky (osobitne zamerajúc pozornosť na otázku zosplatnenia úveru), jej výšky (osobitne zamerajúc pozornosť na výšku úrokov, poplatkov či ďalšieho príslušenstva) a charakteru pohľadávky zabezpečenej predmetným záložným právom, ktorá môže byť tvorená plneniami v rozpore s dobrými mravmi, či z neprijateľných zmluvných podmienok. Ak má súd poskytnúť záložcovi ako spotrebiteľovi účinnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, nie je to možné bez toho, aby dôsledne preskúmal základný úverový vzťah zabezpečený záložným právom.

S ohľadom na vyššie uvedené dospel dovolací súd k záveru, že odvolací súd (rovnako ako aj súd prvej inštancie) vec nesprávne právne posúdil, keď žalobkyni v plnej miere neposkytol účinnú ochranu, ktorá jej ako spotrebiteľke vyplýva z hmotného práva, a v súdnom konaní nepodrobil akcesorickú zmluvu o zriadení záložného práva, ako ani ňou zabezpečovaný hlavný záväzok - zmluvu o úvere, ex offo prieskumu neprijateľných zmluvných podmienok. Nesprávne právne posúdenie veci je v kontexte prejedávanej veci navyše o to zásadnejšie, že súdy oboch inštancií vzťah medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ založený zmluvou o zriadení záložného práva posudzovali ako vzťah spotrebiteľský, na ktorý sa aplikujú ustanovenia o ochrane spotrebiteľa".(pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023).

21. 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 obydľie, 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.

22. 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 prejedávanej veci), ktorá vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa článku 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo, na obydľie 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.

23. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. 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.

24. 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.

25. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné prnutie medzi záujemom 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 záujemom 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 skutočností sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011) (pozri PL. ÚS 23/2014-18).

26. Výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti. Platí totiž ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

27. Pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje. Je tomu tak preto, lebo dobré mravy podliehajú spoločenskému vývoju, ale tiež preto, že vo všetkých jednotlivostiach by bolo ťažké ich vystihnúť. Vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti uvedeným pravidlám možno označiť za činnosť proti dobrým mravom.

28. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t.j. k právnym normám ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jedinom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého dopredu vymedzeného okruhu okolností. Pri posudzovaní či konanie účastníka občianskoprávneho vzťahu je v súlade či v rozpore s dobrými mravmi, zákon výslovne neurčuje z akých hľadísk má súd vychádzať. Rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce skutočnosti.

29. 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. XX/XXXX znalca E. O. O. 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 nerefektuje na ceny obdobných nehnuteľností na trhu uvádzaných realitnými kancelármi, i po odrátaní sprostredkovateľskej odmeny. Stále ide byť s jednou obytnou miestnosťou typu garsónky s rozlohou 21 m<sup>2</sup>.

30. 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 zrejme, 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.

31. 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).

32. V zmysle novelizovaného § 9 ods. 7 veta druhá a ods. 8 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 01.11.2018 Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

33. Ohľadom námietky pasívnej vecnej legitímácie 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 legitímácie 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.

34. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobcu ohľadné 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.

35. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu argumentáciu odvolateľa a žalovaného v 2. rade, už nespôsobilú ovplyvniť právne posúdenie veci, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

36. Na základe vyššie prijatých právnych záverov odvolací súd podľa § 388 CSP zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak ako je uvedené v I. výroku tohto rozsudku.

37. 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 náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

38. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).