

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/15/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8613203690
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8613203690.3

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a sudcov JUDr. Jozefa Škraba a JUDr. Petra Šama, v právnej veci žalobcov: 1. A. Š., F. XX.X.XXXX I. X. C. Š., S.. P., F. XX.XX.XXXX, Z. Q. T. U. XXX/X, XXX XX G., Š.Á. Z. J., právne zastúpených JUDr. Igorom Šafrankom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom ul. Sov. Hrdinov 163/66, 091 01 Svidník, proti žalovaným: 1. R. T. R. T. C. Č.J.. XXX F. A. XXXX P. Ú.. G. H. H. - A. XXXX P. Ú.. G., všetci zastúpení na základe zastúpenia podľa § 8b 1 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločnosťou GIRATHERM, s.r.o., Dukelská 75, Giraltovcie 087 01, IČO: 44 742 231, právne zastúpenou JUDr. Ivanom Savčákom, advokátom, so sídlom Partizánska 45, 085 01 Bardejov, 2. DUPOS Dražobná, spol. s.r.o., Tomaškovičová 17/2742, 917 01 Trnava, právne zastúpenou Advokátskou kanceláriou Strelák & Petkov, so sídlom Na vřšku 12, 811 01 Bratislava a 3. H. P., F.. XX.X.XXXX, T. H. XX, XXX XX P. H. H., Š. Z. J., zastúpený splnomocneným zástupcom D. P., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XX, o odvolaní všetkých žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Svidník č. k. 6C/220/2013-383 zo dňa 16.7.2015, jednohlasne taktó

rozhodol:

Ruší rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Svidník (ďalej len súd prvej inštancie) určil dobrovoľnú dražbu z 3.4.2013, ktorej predmetom bol byt č. X na ul. U. XXX/X R. G., nachádzajúci sa v bytom dome súp. č. XXX a podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušného pozemku KN XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 418 m², v podiele 5638/115868, nachádzajúcich sa na LV č. XXXX kat. úz. G., za neplatnú. Zároveň uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zaplatiť žalobcovi v 1. rade spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 419,78 eur a v rovnakej výške zaplatiť aj trovy konania žalobkyni v 2. rade, ako aj zaplatiť súdny poplatok vo výške 165,50 eur. Žalovanému v 3. rade náhradu trov konania nepriznal.

2. Aplikujúc ust. § 3 ods. 1, § 39, § 126, všetko Občianskeho zákonníka a čl. 19 ods. 2, čl. 20 ods. 3 dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, keď žalobcovia sa včas podanou žalobou v konaní domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 3.4.2013. V predmetnom prípade sa žalobcovia ako dotknuté osoby v zmysle § 21 zák. č. 527/2002 Z. z., domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, na ktorej boli vydražené nehnuteľnosti v ich vlastníctve a vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade. V konaní bolo podľa súdu prvej inštancie preukázané, že navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade, ktorý mal na zabezpečenie svojej pohľadávky voči žalobcom zriadené záložné právo v súlade s ust. § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. Z listín dražobnej spoločnosti, teda žalovaného v 2. rade mal súd prvej inštancie za preukázané, žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ dražby podal návrh na vykonanie dražby žalovanému v 2. rade dňa 31.10.2012 pre pohľadávku vo výške 4.240,58 eur.

3. Citujúc ust. § 39 Občianskeho zákonníka dospel súd prvej inštancie k záveru, že výkon záložného práva zo strany žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa na uspokojenie svojej pohľadávky, je v

rozpore s dobrými mravmi, a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky, ktorá podľa žalovaného v 1. rade predstavovala sumu 4.240,59 eur a hodnoty zálohu, teda hodnoty nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, ktorá bola určená znaleckým posudkom na sumu 15.100,- eur. Už samotná táto skutočnosť podľa názoru súdu prvej inštancie zakladá dôvod neplatnosti dražby, pretože v danom prípade žalovaný v 1. rade realizoval svoje záložné právo v rozpore s ústavnou dohodou primeranosti, výkonu práva. Je zrejmé, že teda žalovaný v 1. rade, ktorý mal síce zákonné záložné právo pre pohľadávku o výške 4.240,59 eur, podal návrh na realizáciu svojho práva zbavením vlastníckeho práva žalobcov, pričom týmto spôsobom došlo k zásahu práva žalobcov na bývanie. Z uvedeného dôvodu je dobrovoľná dražba, najmä pre výšku pohľadávky nezákonná, neústavná a v rozpore s dobrými mravmi, a to bez ohľadu na to, že žalobcovia dňa 10.4.2012 podpísali uznanie dlhu, splátkový kalendár a súhlas s tým, aby správca pristúpil k vykonaniu dražby. Z obsahu tejto písomnosti je súdu zrejmé, že žalobcom bola predložená na podpis žiadosť vopred pripravená žalovaným v 1. rade, pričom výška nedoplatku nekorešponduje s prehľadom úhrad zo dňa 10.4.2012 a uhradenou sumou nedoplatkov zo strany žalobcov dňa 22.3.2012 a 30.3.2012. Pre žalovaného v 1. rade bolo jednoduchšie realizovať dobrovoľnú dražbu bytu, avšak podľa súdu prvej inštancie bolo potrebné si uvedomiť, že ide zbavenie bývania, obydľia, vlastníctva žalobcov, preto nemožno takýto spôsob vymáhania pohľadávky uprednostniť pred, aj keď časovo, náročným a finančne nákladným spôsobom vymáhania pohľadávky. Žalobcovia svoj dlh hlavne voči predchádzajúcemu správcovi spoločnosti SaUB popierali, doložili doklady preukazujúce zaplatenie nedoplatku. Žalovaný v 1. rade ani súdu nedoložil doklady odôvodňujúce dlh žalobcov voči spoločnosti SaUB. V ďalšom súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia v predmetnom byte bývajú už 22 rokov, neboli stále neplatičmi a nedoplatky im vznikli po ročných konečných vyúčtovaniach. Správca, žalovaný v 1. rade mal teda pred dobrovoľnou dražbou vzniknuté pohľadávky voči žalobcom vymáhať najprv súdnou cestou. Súd prvej inštancie mal za to, že bez existencie predošlého exekučného titulu, v ktorom by bola pohľadávka navrhovateľa dražby zistená a vyčíslená jej výška, je realizácia dobrovoľnej dražby nezákonná. Ide o silný zásah do ústavných vlastníckych práv, ktorého dôsledkom je zbavenie vlastníckeho práva vlastníka a v tomto prípade práva na ochranu obydľia, preto nie je možné takýto postup pripustiť a bez exekučného titulu pristúpiť k realizácii dobrovoľnej dražby. Priamo záložný veriteľ podľa súdu prvej inštancie, plní takpovediac funkciu nezávislej súdnej moci, nakoľko bez priznania práva prostredníctvom nezávislého a nestranného súdu, umožňuje tzv. „vyhlásením veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky“ realizovať dobrovoľnú dražbu bez exekučného titulu. Inak povedané, k realizácii dobrovoľnej dražby v prípade záložného veriteľa, ako navrhovateľa dražby, nie je potrebné disponovať zo strany záložného veriteľa akýmkoľvek exekučným titulom, ktorý by mal byť podkladom pre nútený predaj nehnuteľnosti, v tomto prípade prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

4. Ďalej súd prvej inštancie poukázal na ust. čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, keď inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa tohto článku s dosahom na ústavné právo na obydľie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy, a to bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci. Postihnutie majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi, sledujúcim dosiahnutie zisku takmer bez akejkoľvek verejnej ochrany v rozsahu, aký umožňuje slovenská právna úprava, je diskutabilné aj vo svetle porovnateľne právnych poriadkov, ktoré na tak závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie sudcu. Súkromné osoby - podnikatelia, sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese. V ďalšom súd prvej inštancie poukázal na nález Ústavného súdu ČR z 8.3.2005 sp. zn. Pl. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ust. § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňoval nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím, alebo iným kvalifikovaným aktom, poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti.

5. Na záver súd prvej inštancie poukázal aj na to, že žalovaný v 1. rade porušil bod 10 čl. V zmluvy o výkone správy zo dňa 1.9.2009, na základe ktorej, ak vlastníky bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že okrem iného neuhrádza preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a podobne, môže súd na návrh správcu nariadiť predaj bytu, alebo nebytového priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome, čo sa v tomto prípade nestalo.

6. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., pričom úspešným žalobcom priznal právo na ich náhradu proti navrhovateľovi dražby žalovanému v 1. rade a dražobníkovi - žalovanému v 2. rade. Žalovaný v 3. rade nemal síce úspech vo veci, no súd prvej inštancie nezistil

nedostatok dobromyseľnosti na jeho strane v čase výkonu dražby, alebo aby z iného dôvodu prispel k neplatnosti dražby, preto súd prvej inštancie pripustil aplikáciu § 143 O.s.p., pričom žalovaný v 3. rade si trovy neuplatnil, preto mu ich náhradu trov nepriznal.

7. O súdnom poplatku súd prvej inštancie rozhodol podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb., pretože žalobcovia sú podľa § 4 ods. 2 písm. za) tohto zákona od poplatku oslobodení a súd ich žalobe vyhovel. Preto súd zaviazal neúspešných žalovaných zaplatiť žalobcov poplatok v sume 99,50 eur za podanú žalobu.

8. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie včas všetci žalovaní.

9. Žalovaný v 1. rade namietal dôvodnosť podania samotnej žaloby, keď žalobu o určenie neplatnosti dražby je možné podľa žalovaného v 1. rade podať iba v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, alebo boli porušené ustanovenia zákona. V danom prípade nebola spochybňovaná ani platnosť záložnej zmluvy, ani porušenie akéhokoľvek ustanovenia príslušného zákona. Celá dražba podľa žalovaného v 1. rade prebehla

v zmysle príslušnej právnej úpravy a z uvedených dôvodov žalovaný v 1. rade považuje žalobu, a v konečnom dôsledku aj rozhodnutie súdu prvej inštancie, za nezákonné a nedostatočne odôvodnené, a tým nepreskúmateľné. Žalovaný v 1. rade upriamil pozornosť súdu na skutočnosť, že pred samotnou dražbou, aj počas priebehu dražby, žalobcovia nevzniesli žiadnu námietku, resp. neprejavili s dražbou, resp. postupom žalovaných v 1. až 3. rade akýkoľvek nesúhlas. Rovnako nesúhlasil s tvrdením súdu o tom, že pred vykonaním dražby na to nemal k dispozícii žiaden exekučný titul, kde by bola jeho pohľadávka, resp. záväzok žalobcov vyčíslený, keď poukázal na skutočnosť, že v zmysle príslušnej právnej úpravy nie je na výkon dražby potrebný žiadny exekučný titul. Nehovoriac o skutočnosti, že súd prvej inštancie sa vo svojom rozhodnutí oprel aj o údajné porušenie bodu 10 čl. V. zmluvy o výkone správy zo dňa 1.9.2009, avšak bez akéhokoľvek relevantného odôvodnenia, čím aj v tejto časti žalovaný v 1. rade považuje rozhodnutie súdu prvej inštancie za nepreskúmateľné. Predmetný bod obsahuje možnosti riešenia v prípade neplnenia si povinnosti zo strany niektorého z vlastníkov, pričom z uvedeného, podľa žalovaného v 1. rade vyplýva, že súd sa nedostatočne vysporiadal so skutkovým právnym stavom veci, nakoľko žalovaný v 1. rade postupoval v zmysle právnej úpravy, ako aj svojou zmluvou o výkone správy. Navyiac sa súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysporiadal so skutočnosťou, že žalovaný v 1. rade pristúpil k výkonu dražby, nakoľko ako správca bytového domu je povinný rešpektovať prijaté rozhodnutia vlastníkov a tieto riadne plniť. Cieľom žalovaného v 1. rade nebol predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, ale cieľom bolo vymôcť dlžné peniaze, keď vzhľadom na dlhodobý nezájem žalobcov plniť si svoje povinnosti, sa žalovaný uchýlil k výkonu dražby, nakoľko súdne konanie, resp. následné exekučné konanie by dlžnú čiastku iba navýšilo, nehovoriac o vzniknutých trovách súdneho, resp. exekučného konania. Nezájem o plnenie si povinností zo strany žalobcov podľa žalovaného v 1. rade preukazuje aj skutočnosť, že podľa samotného výkonu dražby neprejavili žiadne záujmy o iné riešenie tejto záležitosti, ako aj to, že žiadnym spôsobom nekompenzovali žalovanému v 3. rade ako novému vlastníkovi nehnuteľnosti, zálohové prepisy, resp. príspevky do fondu údržby a opráv, ktorej je toho času povinný plniť žalovaný v 3. rade. Aj napriek tejto skutočnosti žalobcovia predmetný byt naďalej užívajú, a to bez toho, aby sa akýmkoľvek spôsobom podieľali na nákladoch s tým spojenými.

10. Rovnako sa súd prvej inštancie podľa žalovaného v 1. rade, nevysporiadal s údajnými úhradami žalobcov, ktoré títo mali realizovať, avšak tieto žiadnym spôsobom nepreukázali, preto iba akýsi prehľad úhrad zo dňa 10.4.2012 predložený žalobcami, nie je relevantný dôkazom.

11. Pokiaľ súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný v 1. rade realizoval svoje záložné právo v rozpore s ústavnosťou primeranosti výkonu práva vzhľadom na výšku dlhu (4.240,59 eur) a hodnotu nehnuteľnosti (15.100,- eur), nie je v kompetencii prvostupňového súdu rozhodovať o ústavnosti, resp. protiústavnosti, pričom žalovaný v 1. rade bol toho názoru, že súd prvej inštancie prekročil rámec svojej právomoci, čím porušil ust. § 109 ods. 1 písm. b) O.s.p.. Rovnako údajný nepomer v hodnotách vyvracia ust. § 63 ods. 2 Exekučného poriadku, v ktorom zákonodarca istým spôsobom určil hranicu/výšku pohľadávky, kedy je možné, resp. nie je možné za účelom jej uspokojenia vykonať predaj nehnuteľnosti. Žalovaný v 1. rade bol toho názoru, že aj keď v tomto prípade nešlo práve o exekučné konanie, z uvedeného zákonného ustanovenia je zrejmé, že odôvodnenie súdu

prvej inštancie v tejto časti je nesprávne. Rovnako za nesprávny považoval záver súdu prvej inštancie, ktorý pri svojom rozhodovaní, že predaj nehnuteľnosti žalobcov bol v rozpore s dobrými mravmi, zoberal v úvahu § 3 Občianskeho zákonníka, keď z § 853 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že pri uplatnení záložného práva nemožno okrem iného použiť ani ust. § 3 Občianskeho zákonníka.

12. Poukazujúc na uvedené preto žalovaný v 1. rade žiadal, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie, žalobu zamietol a priznal žalovanému v 1. rade náhradu trov konania, vrátane trov odvolacieho konania.

13. Žalovaný v 2. rade považoval argumentáciu súdu prvej inštancie za právne (ústavne) neudržateľnú aj jednostrannú. V rozsudku predostretá právna argumentácia sa zameriava výlučne na práva žalobcov ako doterajších vlastníkov a podľa žalovaného v 2. rade sa v neprimeranom rozsahu snaží ochrániť ich práva, ktoré sa dostali do rozporu s právami inými. Súd prvej inštancie však podľa žalovaného v 2. rade zabudol na skutočnosť, že jedinými za vzniknutú situáciu zodpovednými osobami sú samotní žalobcovia a svojou žalobou, hoci spôsobili nepravosť značného rozsahu, sa domáhajú ochrany svojich práv, ktoré sú síce nepochybne významné, avšak nie sú absolútne v zmysle ich neobmedziteľnosti zákonom. Na druhej strane súd prvej inštancie nedbá na práva žalovaného v 1. rade, spochybňuje zákonnosť postupu žalovaného v 2. rade a zasahuje a narúša nadobudnuté práva žalovaného v 3. rade, keď za nezákonné označil konanie a postupy, ktoré vychádzajú z platnej a účinnej právnej úpravy, kladúc žalobcov do pozície, ktorým právo neposkytuje žiadne iné prostriedky ochrany a za súladné so zákonom vyhlasuje postupy, ktoré by práve naopak mohli byť so zákonom rozporné. Zároveň podľa žalovaného v 2. rade súd prvej inštancie odmietol zohľadniť a aplikovať zákonné ustanovenia, ktorých protiústavnosť svojim nálezom v zmysle čl. 125 ods. 1 Ústavy nevyhlásil Ústavný SR ako orgán ochrany ústavnosti za protiústavné, a teda možno pri nich možno vysloviť, vzhľadom na prezumpciu ústavnosti, ich súlad s Ústavou SR a zoberal tak na seba úlohu „negatívneho zákonodarcu“, ktorá všeobecnému súdu neprislúcha.

14. Ďalej žalovaný v 2. rade poukázal na skutočnosť, že žalobcovia mohli u správcu bytového domu reklamovať správnosť ročného vyúčtovania, použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov, ktoré je správca povinný v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. predložiť najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Navyše v zmysle ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, domáhať sa určenia neplatnosti dražby môže len ten, kto tvrdí, že jeho práva, existujúce v priamej súvislosti s dražbou, boli dotknuté z dôvodu, že prišlo k porušeniu ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Nestačí, že osoba tvrdí, že bola dražbou dotknutá na svojich iných právach, ktoré však priamo nesúvisia s jej priebehom upraveným prostredníctvom Zákona o dobrovoľných dražbách.

15. V posudzovanom prípade sú žalobcovia v dôsledku nesplnenia si zákonnej povinnosti platiť ako vlastníci bytu v bytovom dome platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a platby za plnenia spojené s užívaním bytov, povinní strpieť výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou, možnosť ktorého vyplýva ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome priamo ex lége z § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov. Možnosť výkonu záložného práva v zmysle tohto ustanovenia možno chápať ako prostriedok ochrany všeobecného záujmu chráneného zákonom, slúžiacim na ochranu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí riadne plnia svoje povinnosti vyplývajúce im zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch pred inými vlastníkmi bytov, ktoré tieto povinnosti riadne neplnia. Zohľadňujúc záver Ústavného súdu vo veci II. ÚS/8/97 možno dôjsť k záveru, že povinnosť žalobcov strpieť prechod vlastníckeho práva k bytu dobrovoľnou dražbou na tretí subjekt (vydražiteľa), samozrejme za primeranú peňažnú náhradu (výťažok dražby), ktorá sa bývalým vlastníkom predmetu dražby musí v zmysle § 32 ods. 1, alebo ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách vyplatiť, nie je obmedzením ich práva vlastníť majetok. Naopak, podľa žalovaného v 2. rade, je následkom ich vlastného predvídateľného konania. Tým ale nedochádza k ukráteniu majetkových práv predchádzajúcich vlastníkov predmetu dražby, ale iba k transformácii ich majetkových hodnôt. Navyše každý vlastník bytu si musí byť vedomý, že s vlastníctvom bytu sú spojené aj povinnosti vo forme platieb do fondu opráv, či platieb za služby spojené s užívaním bytu a v prípade ich porušenia si musí byť každý vlastník zároveň vedomý zákonnej možnosti ostatných vlastníkov bytov uspokojiť svoju pohľadávku postupom podľa § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

16. Najlepším dôkazom opodstatnenosti inštitútu dobrovoľných dražieb je fakt, že zákonodarca tento inštitút ako aj inštitút výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, zaviedol do Právneho poriadku SR, čím „vyslovil“ a „posvätil“ ich opodstatnenosť a spoločenskú prospešnosť.

17. Nemožno súhlasiť ani s názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého bol výkon záložného práva v rozpore s dobrými mravmi, pričom súd poukázal na údajnú neprimeranosť medzi dlhom žalobcom a hodnotou predmetu dražby. Podmienky dražby ako formalizovaného procesu v rámci svojej zákonodarnej činnosti stanovil zákonodarca a tým určil aj mieru primeranosti, či neprimeranosti zásahu do spôsobu nakladania s vecou, pričom ako neprimerané v zmysle tohto zákona možno podľa žalovaného v 2. rade považovať iba také konanie, ktoré by sa počas dražobného procesu vymykalo zákonným podmienkam stanovených v Zákone o dobrovoľných dražbách. V ďalšom žalovaný v 2. rade poukázal na vyššiu ochranu dlžníka, najmä v súvislosti s jeho právom na bývanie, upravenou v § 3 ods. 6, § 12 ods. 4, 5 a § 16 Zákona o dobrovoľných dražbách. Poukazujúc na uvedené žalovaný v 2. rade v rámci svojho odvolacieho petitu navrhol, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že si zároveň uplatnil náhradu trov odvolacieho konania.

18. Žalovaný v 3. rade vo svojom odvolaní poukázal na skutočnosť, že záložné právo k bytu žalobcov vzniklo na základe zákona (konkrétne ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.), keď tento zákon osobitne upravuje ďalšie podmienky výkonu zákona záložného práva. V otázkach, ktoré tento zákon nerieši, je potrebné aplikovať všeobecnú právnu úpravu záložného práva obsiahnutou v Občianskom zákonníku. Preto, ak mal súd prvej inštancie pochybnosti o postupe pri výkone záložného práva realizované zo strany žalovaného v 1. rade, bolo podľa žalovaného v 3. rade povinnosťou súdu prvej inštancie skúmať, či boli splnené relevantné zákonné podmienky. K tomuto však zo strany súdu nedošlo.

19. Problematika primeranosti vykonania dražby vo vzťahu k výške pohľadávky nie je podľa žalovaného v 3. rade namieste, už aj na skutočnosť, že žalobcovia mali dlhodobo problémy s platením platieb správcovi bytového domu, pričom žalovaný v 3. rade musel pristúpiť k súdnemu vymáhaniu nedoplatkov na platbách správcovi. O tomto návrhu rozhodoval Okresný súd Svidník v konaní vedenom pod sp. zn. 2C/73/2014, pričom rozsudkom zaviazal oboch žalobcov na zaplatenie sumy 920,67 eur a nakoľko títo, ani po právoplatnosti predmetného rozsudku, túto úhradu nevykonali, musel žalovaný v 3. rade podať návrh na začatie exekučného konania. Z uvedeného ľahkovážneho, až ignorantského správania sa žalobcov, je podľa žalovaného v 3. rade zrejmé, že pokiaľ ide o plnenie povinnosti z ich strany, tieto ich nijako nezaujímajú a nevenujú tomu pozornosť. Ak však dôjde k tomu, že za toto ich ignorantstvo nastupuje zákonná sankcia, cítia sa ukrivdení na svojich právach a hľadajú zákonný spôsob, ako sa plnením svojím povinnosti vyhnúť. Podľa žalovaného v 3. rade ide jednoznačne o šikanózný výkon práva, ktorý nemôže požívať právnu ochranu. Žalobcovia mali dostatočný časový priestor na riešenie svojej situácie pred zahájením výkonu zákonného záložného práva i pred začatím dražby predmetného bytu, čo však podľa žalovaného v 3. rade ignorovali a pred súdom prvej inštancie vyhlásili, že žiadne uznanie dlhu nepodpísali, pričom z odôvodnenia napadnutého rozsudku je zrejmé, že súd prvej inštancie, bez akéhokoľvek dokazovania, prevzal toto tvrdenie žalobcov za pravdivé. Zároveň súd prvej inštancie neuviedol, v čom spočíva ním konštatovaná nezrovnalosť medzi žalobcami predložených listinami a výškou nedoplatku s prehľadom úhrad zo dňa 10.4.2012, predloženým žalovaným v 1. rade.

20. Citujúc ust. § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z., ako legálnu definíciu pojmu „dražba“, žalovaný v 3. rade uviedol, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci prijal a osvojil si vlastnú definíciu tohto pojmu. Dražba v ponímaní súdu prvej inštancie tak vyznieva ako podvodné konanie, na ktorom sa bez vedomia žalobcov dohodli žalovaní v 1. a v 2. rade. Táto skutočnosť, hoci ju žalobcovia v žalobe tvrdili, sa však v základnom konaní nijakým spôsobom podľa žalovaného v 3. rade nepreukázala. Žalobcovia využili možnosť podať určovaciu žalobu v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., preto nie je podľa žalovaného v 3. rade namieste, autoritatívne a ničím nepodložený záver súdu prvej inštancie v tom zmysle, že výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby je ničím a nikým nekontrolovaná svojvoľná navrhovateľa dražby a dražobníka.

21. K argumentu, že dobrovoľná dražba vykonaná žalovaným v 2. rade je v rozpore s dobrými mravmi a s § 39 Občianskeho zákonníka, žalovaný v 3. rade uviedol, že súd prvej inštancie neuviedol, v čom konkrétne a ako došlo k porušeniu uvedených ustanovení. Argument o neprimeranosti hodnoty bytu k výške pohľadávky podľa názoru žalovaného neobstojí, keď už v čase realizácie dražby predstavovala

hodnota pohľadávky žalobcov voči žalovanému v 1. rade sumu takmer 5.000,- eur, čo bola ? hodnoty tohto bytu.

22. Ku skutočnosti, že súd prvej inštancie uzavrel prejednávajúcu vec s tým, že zákon č. 527/2002 Z. z., inštitút dobrovoľnej dražby, ako aj záložného práva tak, ako sú právne regulované v Slovenskej republike, sú protiústavné, považoval žalovaný v 3. rade za potrebné uviesť, že súd prvej inštancie nie je zákonodarcom, a už vôbec nemôže suplovať právomoci priznané výlučne Ústavnému súdu SR v zmysle čl. 124 a násl. Ústavy SR a zákona č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a postavení jeho sudcov. Až z odôvodnením napadnutého rozsudku je zrejmé, že súd prvej inštancie pred rozhodnutím vo veci samej, sám autoritatívne posúdil platnú a účinnú právnu úpravu dobrovoľných dražieb a záložného práva ako protiústavnú, pričom takýto postup súdu prvej inštancie nemá oporu v zákone.

23. V zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., účinného do 1.6.2014, môže osoba, ktorá tvrdí, že v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, bola dotknutá na svojich právach, požiada súd, aby určil neplatnosť dražby. Súd prvej inštancie podľa žalovaného v 3. rade, aj keď vyššie citované zákonné ustanovenie cituje, v odôvodnení svojho rozhodnutia nijako neuviedol, ktoré konkrétne ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. boli pri realizácii dobrovoľnej dražby žalovaným v 2. rade porušené. K tomu je podľa žalovaného v 3. rade potrebné uviesť, že ani žalobcovia v žalobe nenamietali konkrétne porušenia tohto zákona. Súd prvej inštancie sa podľa žalovaného v 3. rade očividne v celom rozsahu stotožnil s právnou argumentáciou žalobcov, keďže odôvodnenie rozsudku priamo cituje časti žaloby. Nanešťastie sa podľa žalovaného v 3. rade jedná o také časti, ktoré sú skutkovo i právne absolútne mimo kontext prejednávanej veci. Teda napriek tomu, že sa v konaní nepreukázalo, že zákon č. 257/2002 Z. z. bol porušený, súd vo veci aplikoval čl. 20 ods. 2 Ústavy, ktoré predpokladá, že vlastnícke právo bolo žalovaným v 2. rade nadobudnuté protiprávne. Protiprávnosť nadobudnutia vlastníckeho práva predmetného bytu sa však podľa žalovaného v 3. rade nepreukázala. Takýto postup súdu prvej inštancie vyvoláva u žalovaného v 3. rade ako odvolateľa vážne pochybnosti o profesionalite konajúcej sudkyne.

24. Okrem vyššie uvedených väd a nedostatkov napadnutého rozsudku, žalovaný v 3. rade namietal ako ďalší dôvod nedostatočne odôvodnenie, keď súd prvej inštancie v rozsiahlom odôvodnení, takmer na 26-tich stranách, cituje obsah žaloby, písomné a ústne vyjadrenia účastníkov konania, z ktorých najmä vyjadrenia žalovaných, sú podporené závažnými a pre meritum veci rozhodujúcimi argumentami, ktorými zásadným spôsobom súdu vysvetľujú, prečo je žaloba nedôvodná a podaná vyslovene účelovo. Súd prvej inštancie sa však s takými argumentmi podľa žalovaného v 3. rade vôbec nezaoberal a ani nevysvetlil, prečo ich považoval za irelevantné. Žalobcovia už v žalobe navrhovali súdu, aby prerušil prvostupňové konanie a položil Súdnemu dvoru EÚ prejudiciálnu otázku, ktorej znenie zároveň uviedli. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku sa však nedozvieme, ako sa súd s touto pohľadávkou žalobcov vyrovnal. Jedine, čo sa dá dedukovať, je skutočnosť, že súd prvej inštancie túto otázku Súdnemu dvoru nepoložil. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku odcitoval rozsiahlu časť právnej i skutkovej argumentácie žalovaných, avšak nenájde v ňom jedinú zmienku o tom, ako sa s tými argumentami vysporiadal. Prvoinštančný súd teda podľa žalovaného v 3. rade nielenže nedal odpoveď na nevýznamné právne argumenty žalovaných, alebo vôbec sa pri svojom rozhodovaní nezaoberal ani tými podstatnými a pre vec rozhodujúcimi.

25. Zároveň žalovaný v 3. rade poukázal, že nie je pravdou, že by si v priebehu konania neuplatnil náhradu trov konania, keď v písomnom podaní zo dňa 23.1.2014 je v záverečnej vete uvedené, že žalovaný v 3. rade si uplatňuje náhradu trov súdneho konania, preto je aj táto časť napadnutého rozhodnutia podľa žalovaného v 3. rade nezákonná.

26. Rovnako z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je podľa žalovaného v 3. rade možné zistiť, na základe akého zákonného ustanovenia určil výšku súdneho poplatku, ktorý majú nahradiť žalovaní v 1. a v 2. rade, keď súd prvej inštancie v tejto súvislosti uviedol, že sa má uhradiť poplatok vo výške 165,50 eur. Súd prvej inštancie konal o určovacej žalobe, kde výška súdneho poplatku by v takýchto prípadoch by sa mala určiť ako 6 % z hodnoty predmetu sporu, pričom žalovaný v 3. rade zaplatil za predmetný spor 11.300,- eur, z čoho 6 % predstavuje 678,- eur. Keďže súd prvej inštancie neuviedol, akým ustanovením zákona č. 71/1992 Z. z. sa pri určovaní výšky súdneho poplatku riadil, možno sa podľa žalovaného v 2. rade iba dohadovať, či a aká jeho výška je správna a zákonná.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené fakty a skutočnosti, navrhol žalovaný v 3. rade v rámci svojho odvolacieho petitu, zrušiť napadnutý rozsudok a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a zaviazat' žalobcov na náhradu trov odvolacieho konania v prospech žalovaného v 3. rade.

28. Žalobcovia v 1. a v 2. rade sa k podaným odvolaniam žalovaných nevyjadrili.

29. Odvolací súd v zmysle § 470 ods. 2 Civilného sporového poriadku prejednal vec podľa Občianskeho súdneho poriadku. Podľa tohto ustanovenia právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Civilný sporový poriadok nadobudol účinnosť 1.7.2016 a odvolania všetkých žalovaných boli podané pred týmto dátumom. V prípade žalovaných ide teda o právo na prejednanie odvolania, ktoré im vzniklo podľa doterajších právnych predpisov, a teda z hľadiska princípu legitímneho očakávania i právnej istoty je treba ich odvolania prejednať podľa právnej úpravy účinnej v čase, kedy tieto boli podané. V podmienkach právneho a demokratického štátu majú právne normy pôsobiť zásadne do budúcnosti. Princíp právnej istoty je nepochybne neoddeliteľnou súčasťou princíпов právneho štátu zaručeného v čl. 1 ods. 1 Ústavy SR. Súčasťou princípu právnej istoty a ochrany dôvery občanov v právny poriadok je aj zákaz retroaktivity, t.j. zákaz spätného pôsobenia právnych predpisov. Pokiaľ niekto konal a postupoval na základe dôvery v platný a účinný právny predpis nemôže byť vo svojej dôvere k nemu sklamaný spätným pôsobením právneho predpisu alebo niektorého jeho ustanovenia. Neskorší právny predpis nemôže ukladať povinnosti, resp. meniť právny status subjektu práva spätným pôsobením právneho predpisu, ktorý v čase jeho konania neexistoval a ktorého právnu úpravu nemohol poznať. Subjekt práva už nemôže ovplyvniť svoje práva a právne postavenie nadobudnuté v minulosti. Odvolací súd teda podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 214 ods. 2 O.s.p. prejednal vec v medziach, ktorých sa odvolateľ domáhal jej preskúmania a dospel k záveru, že jeho odvolania nie sú dôvodné.

30. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 10 O.s.p., vzhľadom na včas podané odvolanie všetkých žalovaných, preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo a zistil, že odvolanie žalovaných je dôvodné. Predmetom konania je návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, konanej dňa 3.4.2013, ktorej predmetom bol byt č. X na ul. U. XXX/X R. G., spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Podľa § 2 písm. a zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZDD“), na účely tohto zákona sa rozumie dražba verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konanej na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neučený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo, ktoré k predmetu dražby alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Podľa § 7 ods. 1 ZDD, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. V prejednávanej veci navrhli vykonanie dražby vlastníci bytov v bytovom dome, v ktorom a nachádza predmetný byt žalobcov, ktorí sú v zmysle § 7 ods. 1 ZDD ako osoby, ktoré vykonávajú záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), oprávnení navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Hodnota pohľadávky za platby spojené s užívaním bytov žalobcov bez jej príslušenstva predstavovala sumu vo výške 4.240,59 eur, a teda prevyšovala sumu 2.000,- eur tak, ako to má na mysli § 3 ods. 6 ZDD. Podľa § 21 ods. 2 veta prvá ZDD, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Z ust. § 21 ods. 2 expressis verbis vyplýva, že neplatnosť dražby ako verejného konania je možné určiť iba súdom, za splnenia zákonom stanovených podmienok, a to v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona. Neplatnosť dražby sa preto nemožno domáhať odvolávajúc sa na prípadné porušenie zmluvných podmienok uvedených v zmluve o vykonaní dražby, uzatvorenej medzi žalovanými v 1. a v 2. rade, a ani odvolávajúc sa na prípadné porušenie zmluvných podmienok uvedených v zmluve o výkone správy tak, ako na to poukazoval súd prvej inštancie v závere odôvodnenia svojho rozhodnutia, naviac, ak túto skutočnosť nenamietali vo svojej žalobe ani samotní žalobcovia. Preto ani nebolo dôvodné, aby súd prvej inštancie v rámci konania o určenie neplatnosti dražby, sa zaoberal s plnením, či nesplnením zmluvných podmienok uvedených v zmluve o výkone správy zo dňa 1.9.2009, kedy jedinou relevantnou podmienkou, ktorej nesplnenie by malo za následok určenie neplatnosti dražby, je neuzavretie písomnej

zmluvy o vykonaní dražby v zmysle § 16 ods. 1 zákona ZDD. Z dôvodov rozhodnutia okresného súdu nevyplýva, kedy a za akých okolností by mohol správca vlastníkov bytov podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, keď odvolaciemu súdu sa z tohto odôvodnenia javí, že v prípade nehnuteľnosti, ktorá slúži na bývanie, by na takýto návrh nebol nikdy oprávnený, a to aj napriek tomu, že žalovaný v 1. rade je povinný nielen v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale aj v zmysle zmluvy o výkone správy, vždy rešpektovať prijaté rozhodnutie vlastníkov a toto aj riadne plniť, t. j. aj napriek tomu, že by ho vlastníci v bytovom dome zaviazali vykonaním všetkých úkonov potrebných na zabezpečenie dražby tak, ako sa to stalo aj na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bloku „N“, konanej dňa 15.3.2012, keď vlastníci bytov a nebytových priestorov poverili správcu na vykonanie všetkých úkonov potrebných na zabezpečenie dražby bytu žalobcov. Toto rozhodnutie vlastníkov by podľa odôvodnenia súdu prvej inštancie nemohol rešpektovať a uzavrieť zmluvu o vykonaní dražby so žalovaným v 2. rade. V tejto súvislosti treba poukázať na to, že nebol preukázaný nesprávny postup podľa zákona č. 182/1993 Z. z., pretože správca bol povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru v dome podľa § 8b ods. 2 písm i) zákona č. 182/1993 Z. z., pre uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak to bolo schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto bolo splnené, ako aj ostatný procesný postup podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Práve v takomto prípade bol daný dôvod na postup podľa ustanovení zák. č. 527/2002 Z. z., preto aj táto odvolacia námietka žalovaných je opodstatnená, keď navyše súd prvej inštancie nijako a ničím neodôvodnil, v čom by mal spočívať postup účastníkov dražby, ktorí by zakladali jej neplatnosť.

31. Úplne nesprávny je názor súdu prvej inštancie spočívajúci v tom, že bez existencie predošlého exekučného titulu, v ktorom by bola pohľadávka navrhovateľov dražby zistená a vyčíslená jej výška, je realizácia dobrovoľnej dražby nezákonná, kde zákon č. 527/2002 Z. z. v žiadnom ustanovení nevyžaduje ako podmienku pre vykonanie dobrovoľnej dražby, existenciu judikovaného rozhodnutia súdu, spočívajúceho v priznaní pohľadávky, keď je potrebné prisvedčiť žalovanému v 3. rade, že dobrovoľnou dražbou nie je exekúcia a že dobrovoľnou dražbou možno siahnuť iba na presne určený predmet záložného práva (záloh), ktorým bol v tomto prípade byť žalobcov.

32. Rovnako nesprávnym je aj názor súdu prvej inštancie, ktorý dospel k záveru spočívajúcom v tom, že výkon záložného práva zo strany žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa na uspokojenie svojej pohľadávky, je v rozpore s dobrými mravmi, a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky, ktorá podľa žalovaného v 1. rade predstavovala sumu 4.240,59 eur a hodnotovú zálohu, teda hodnotou nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, ktorá bola určená znaleckým posudkom na sumu 15.100,- eur. V § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. sú ustanovené podmienky, za ktorých môže osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. V zmysle uvedeného zákonného ustanovenia, ak by bola dražba vyhlásená za neplatnú, by museli byť porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, alebo by bola spochybňovaná platnosť záložnej zmluvy, na základe ktorej je možné vykonať dražbu nehnuteľnosti. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že nebol preukázaný nesprávny postup podľa zákona 182/1993 Z. z.. Súd prvej inštancie nijako bližšie nekonkretizoval a neodôvodnil, aký by bol „správny“ pomer pohľadávky žalovaného v 1. rade k hodnote zálohu, teda hodnote nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, t. j., akú výšku by musela dosiahnuť pohľadávka žalovaného v 1. rade, aby sa dražba nepriečila, podľa súdu prvej inštancie, dobrým mravom. Súd prvej inštancie na jednej strane síce v dôvodoch svojho rozhodnutia uvádza, že „žalovaný v 1. rade, ktorý mal síce zákonné záložné právo pre pohľadávku vo výške 4.240,59 eur, podal návrh na realizáciu svojho práva zbavením vlastníckeho práva žalobcov“, na druhej strane však uvádza, že „týmto spôsobom došlo k zásahu do práva žalobcov na bývanie“. Z uvedeného dôvodu má byť táto dobrovoľná dražba, najmä pre výšku pohľadávky nezákonná, neústavná a v rozpore s dobrými mravmi, a to dokonca aj bez ohľadu na to, že žalobcovia podpísali uznanie dlhu, splátkový kalendár a súhlas s tým, aby správca pristúpil k vykonaniu dražby. Z obsahu tejto písomnosti je podľa súdu prvej inštancie zrejmé, že žalobcom bola predložená na podpis žiadosť vopred pripravená žalovaným v 1. rade, čo má byť podľa súdu prvej inštancie práve na ťarchu žalovaným, keď podľa odvolacieho súdu ani nikto, ako žalovaný v 1. rade, nemohol predložiť žalobcom na podpis súhlas s vykonaním dražby, splátkový kalendár a uznanie dlhu, keď je ťažko predstaviteľné, aby si žalobcovia sami vyrátali svoj dlh voči správcovi, sami spísali a podpísali uznanie dlhu a splátkový kalendár (bez súhlasu správcu) a dokonca sami bez vyzvania správcu navrhli vykonanie dobrovoľnej dražby.

33. Rovnako tak, ako to vyplýva zo žiadosti žalobcov zo dňa 10.4.2012, ktorí uznali nedoplatok vo výške 4.251,85 eur v súvislosti s užívaním svojho bytu, čo do dôvodu aj výšky, títo zároveň požiadali

o možnosť tento nedoplatok zaplatiť v splátkach tak, ako to aj vyplynulo z dokazovania pred súdom prvej inštancie. Žalobcovia tieto splátky tak, ako sa dohodli na ich úhradách, riadne a včas nehradili. Poukazujúc na uvedené, preto pokiaľ súd prvej inštancie konštatoval, že výška nedoplatku žalobcov nekorešponduje s prehľadom úhrad zo dňa 10.4.2012, ktoré žalobcovia predložili súdu prvej inštancie, bolo jeho povinnosťou riadne odôvodniť, prečo neakceptoval žalobcami podpísané uznanie dlhu, splátkový kalendár, ako aj súhlas žalobcov s pristúpením k vykonaniu dražby, ako aj tú skutočnosť, že žalobcovia nikdy nenamietali vyúčtovania, na základe ktorých im mal vzniknúť tento nedoplatok, ale naopak, plne sa priklonil k nimi vypracovanému prehľadu úhrad, keď výšku nedoplatku žalobcovia namietali až po vykonaní samotnej dražby. Poukazujúc na uvedené bolo preto povinnosťou súdu prvej inštancie ako prejudiciálnu otázku vyriešiť, či žalobcovia mali dlh a v akej výške, a až potom mohol dospieť k záveru o primeranosti alebo neprimeranosti dobrovoľnej dražby. Navyiac, pokiaľ súd prvej inštancie argumentoval rozpornosť s dobrými mravmi, je potrebné poukázať na skutočnosť, že žalobcovia boli dlhodobí chronickí neplatiči, keď mali dlh aj voči predchádzajúcemu správcovi bytového domu a rovnako je potrebné konštatovať tak, ako to vyplýva z listu vlastníctva bytu žalobcov, že voči žalobcom sú vedené viaceré súdne exekúcie.

34. Súd prvej inštancie nijako bližšie nekonkretizoval, v akom vzťahu k prejednávanej veci je ním v odôvodnení uvádzané „postihovanie majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi, sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkoľvek verejno-právnej ochrany“, keď navrhovateľom dražby nie je podnikateľský subjekt tak, ako je tomu v prípade, keď je navrhovateľom dražby napr. nebankový subjekt pri pôžičke, ale je ním spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kde sa nachádza byt žalobcov, na ktorom existujú nedoplatky na službách v spojení s bývaním, ako aj nedoplatky do fondu údržby a opráv bytového domu. Vzhľadom na uvedené je preto aj v tejto časti odôvodnenie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné, ba až nezrozumiteľné, keď práve aplikačná prax, na ktorú vo svojom odôvodnení v tejto časti poukazuje súd prvej inštancie, je nežiaduca v prípade nebankových subjektov, ale pokiaľ sa týka chronických neplatičov za služby spojené s bývaním, je viac ako opodstatnená, lebo v tomto prípade sú rukojemníkmi týchto neplatičov ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kde sa nachádza tento byt neplatičov, nakoľko títo musia aj za týchto neplatičov uhrádzať náklady spojené s bývaním. Aj rozhodnutie Ústavného súdu, na ktoré poukazuje súd druhej inštancie, sa týka nebankového subjektu, nie však dražby bytu na základe zákonného záložného práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

35. Podľa ustálenej judikatúry Ústavného súdu SR je pohľadávka riadneho odôvodnenia rozhodnutia jedným zo základných atribútov spravodlivého procesu. Dodržiavanie povinnosti odôvodniť rozhodnutie má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodnutia súdov a vylúčiť ľubovôľu, lebo len vecne správne, zákonu celkom zodpovedajúce rozhodnutie a náležite, t. j. zákonom vyžadovaným spôsobom odôvodnené rozhodnutie, napĺňa ústavné kritériá vyplývajúce preň z Ústavy SR a Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Rozhodnutie súdu musí dať dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené. Preto aj posúdenie otázky (ne)platnosti dražby, musí odôvodnenie rozhodnutia obsahovať a súd prvej inštancie musí uviesť dostatočné a relevantné dôvody, na základe ktorých posúdil podstatné námietky žalovaných. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie naopak vyplýva, že tento sa so žiadnou z relevantných námietok žalovaných v odôvodnení svojho rozhodnutia nijako nevysporiadal, keď síce tieto námietky žalovaných v dôvodoch svojho rozhodnutia uvádza, avšak v závere odvolávajúci sa na všeobecné nekonkrétne frázy a na judikatúru, ktorá sa nevzťahuje k prejednávanej veci, uvádza ako dôvod neplatnosti dražby, rozpor s dobrými mravmi na strane žalovaných s poukazom na ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Podľa odvolacieho súdu napadnutý rozsudok okresného súdu, atribúty uvedené v čase rozhodovania súdu prvej inštancie v ust. § 157 ods. 2 O.s.p., a v súčasnosti uvedené v ust. § 220 ods. 2 CSP druhá veta, keď súd prvej inštancie nijako nevysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán (najmä strany žalovaných), ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, pričom tak, ako to vyplýva z poslednej vety tohto ustanovenia, má súd dbať na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

36. Odňatie možnosti konať pred súdom však nie je len fakticky postup súdu v konaní, ale je rozhodnutie súdu, v dôsledku ktorého účastník nemôže uplatniť svoje práva, napr. preto, že odvolací súd nesprávne odmietol odvolania, alebo ako oneskorene podané, súd svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil, prípadne vôbec neodôvodnil a podobne. Nakoľko okresný súd napádanú dražbu nepodrobil skúmaniu z hľadiska námietok účastníkov, či už na strane žalobcov, alebo na strane žalovaných, neostávalo odvolaciemu súdu iné, len rozsudok okresného súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie s poukazom

na ust. § 220 ods. 1 písm. f) a h) O.s.p, keď súd prvej inštancie týmto nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces tým, že v dôvodoch svojho rozhodnutia sa nijako nevysporiadal s námietkami žalovaných. Súd prvej inštancie je zároveň povinný v súlade s § 224 ods. 3 O.s.p. rozhodnúť v novom rozhodnutí o veci, aj o náhrade trov konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania.

37. Zároveň odvolací súd zrušil aj výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým zaviazal žalovaných v 1. a v 2. rade zaplatiť poplatok za návrh v sume 99,50 eur, nakoľko tento výrok je rovnako, ako výrok o náhrade trov konania, závislý od výsledku sporu, pričom je zároveň potrebné prisvedčiť odvolacím dôvodom žalovaného v 3. rade, podľa ktorého je výpočet súdneho poplatku nepreskúmateľný a nijako neodôvodnený.

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

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné.

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 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).