



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

IV. ÚS 595/2023-34

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Miroslava Duriša a sudcov Ladislava Dudíša (sudca spravodajca) a Libora Duľu v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], zastúpenej JUDr. Monikou Marjanovič, advokátkou, Urbánkova 6, Košice, proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 6 Co 113/2019 z 10. novembra 2020 a uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 7 Cdo 109/2021 z 27. apríla 2023 takto

### **r o z h o d o l :**

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

#### **Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci**

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 4. júla 2023 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Prešove (ďalej len „krajský súd“) č. k. 6 Co 113/2019 z 10. novembra 2020 (ďalej len „napadnutý rozsudok krajského súdu“) a uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) č. k. 7 Cdo 109/2021 z 27. apríla 2023 (ďalej len „napadnuté uznesenie najvyššieho súdu“). Sťažovateľka navrhuje obe napadnuté rozhodnutia zrušiť, vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie, ktoré navrhuje prerušiť až do skončenia konania vo veci vedenej Súdnym dvorom Európskej únie pod č. C-598/21, ďalej žiada priznať finančné zadost'učinenie vo výške 5 000 eur.

2. Z ústavnej sťažnosti a napadnutých rozhodnutí vyplýva, že sťažovateľka sa žalobou podanou na Okresnom súde Humenné (ďalej len „okresný súd“) domáhala určenia neplatnosti dražby proti žalovaným, a to spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, dražobnej spoločnosti a vydražiteľovi. Okresný súd rozsudkom č. k. 5 Csp 192/2017-310 z 15. júla 2019 žalobu zamietol. Ustálil, že sťažovateľka ako vlastníčka bytu tento užívala približne od roku 2012 a mala opakované nedoplatky na úhradách za služby spojené s užívaním bytu. Spoločenstvo vlastníkov bytov sťažovateľke oznámilo, že jej dlh k 30. septembru 2016 predstavuje sumu 2 596,66 eur, pričom ju

vyzvalo na uhradenie tejto sumy s upozornením, že pristúpia k súdnemu vymáhaniu svojej pohľadávky. V priebehu decembra 2016 vlastníci bytov písomne 2/3 väčšinou odsúhlasili predsedu spoločenstva a vykonanie dobrovoľnej dražby proti sťažovateľke na účely uspokojenia pohľadávok podľa § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Sťažovateľka opodstatnenosť žaloby opierala o to, že v prospech spoločenstva uhradila sumy 2 738 eur a 251,68 eur pred prvým kolom dražby. Spoločenstvo jej uvedené sumy vrátilo, pretože bolo toho názoru, že od pripravovanej dražby bolo možné upustiť len vtedy, ak by sťažovateľka splnila celý dlh, ktorý bol vyšší než zaplatená suma, a zároveň by boli uhradené aj náklady prípravy dražby dražobnej spoločnosti. V čase podania návrhu na vykonanie dražby výška pohľadávky sťažovateľky predstavovala sumu 3 294,03 eur. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva si sťažovateľka neprevzala, zásielka bola uložená na pošte. Postupne sa vykonali dve kolá dražieb, vydražiteľom sa stala obchodná spoločnosť, ktorá byt sťažovateľky vydražila za sumu 12 900 eur, cena určená znaleckým posudkom bola vo výške 17 200 eur. V konaní pred okresným súdom bolo preukázané, že sťažovateľke boli doručené notárske zápisnice, ktoré osvedčovali priebeh dražby (16. júna 2017 a 3. júla 2017).

3. Sťažovateľka namietala neplatnosť hlasovania vlastníkov bytového domu pre neurčitosť a nepresnosť hlasovacích hárkov. Okresný súd uviedol, že sťažovateľka mala vedomosť o prebiehajúcom hlasovaní, výsledky hlasovania boli verejne oznámené, sťažovateľka bola poučená o možnosti podať žalobu na súde do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku aj s následkom, že inak právo zaniká podľa § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov. Vzhľadom na nepodanie takejto žaloby sťažovateľkou okresný súd nevykonal dokazovanie na priebeh hlasovania vlastníkov, z dôvodu nepodania žaloby už platnosť zápisnice o hlasovaní v tomto konaní nebolo možné skúmať.

4. Okresný súd posudzoval, či vykonanie dražby nebolo v rozpore s dobrými mravmi a či existuje dôvod, pre ktorý by bola dražba neplatná, vrátane dôvodu hrubého nepomeru medzi pohľadávkou spoločenstva a cenou nehnuteľnosti. Sťažovateľkin dlh vznikol od roku 2012, sťažovateľka poberala dávku v hmotnej núdzi a mala zdravotné problémy, nepreukázala však, akú aktivitu vynaložila na riešenie svojej situácie, mala vedomosť o výhradách ostatných vlastníkov, nenapadla ani platnosť hlasovania vlastníkov. Dlh sťažovateľky, ktorý mal byť výkonom záložného práva vymožený, bol vo výške 3 089,03 eur, po pripočítaní nákladov za prvú a druhú dražbu bola výška dlhu 4 284,49 eur. Sťažovateľka síce poukázala spoločenstvu určité finančné prostriedky, ktoré jej boli vrátené, tie následne už na úhradu dlhu nepoužila a dražba sa uskutočnila. Postup spoločenstva bol zákonný a nebol v rozpore s dobrými mravmi. Na druhej strane u sťažovateľky išlo o problém trvajúci dlhší čas. Ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva pohľadávka istiny presahovala sumu 2 000 eur, nešlo o výkon záložného práva v rozpore so zákonom ani s dobrými mravmi.

5. Napadnutým rozsudkom krajského súdu bol rozsudok okresného súdu potvrdený. Odvolací súd posúdil, že výkon záložného práva nebol v rozpore s dobrými mravmi, dlh sťažovateľky nebol umelo navyšovaný úžernickými úrokmi, resp. zmluvnými pokutami, dôvodom výkonu záložného práva bolo porušenie právnej povinnosti sťažovateľky. K namietanej neprimeranosti ceny draženej nehnuteľnosti sťažovateľka neuviedla, aká suma je podľa jej názoru primeraná, odvolací súd vykonal zisťovanie ceny jednoizbového bytu v [REDAKOVANÉ] cena sa pohybovala od sumy

17 900 eur do sumy 75 000 eur, cena za m<sup>2</sup> sa pohybovala od sumy 450 eur a vyššie. Odvolací súd usúdil, že cena určená znaleckým posudok je primeraná. Podľa odvolacieho súdu na vymożenie pohľadávky neexistoval iný spôsob, sťažovateľka bola poberateľkou invalidného dôchodku vo výške 123 eur, vymożenie pohľadávky súdnou cestou a následnou exekúciou by bolo prakticky nerealizovateľné. Odvolací súd konštatoval, že nedošlo k porušeniu princípu proporcionality. Sťažovateľka nepreukázala, či by šlo o jej obydlie, v tomto smere boli jej tvrdenia rozporné, uvádzala, že zásielky nepreberala, lebo sa nezdržiavala v mieste svojho bydliska, inokedy uvádzala, že ide o jej obydlie. Dlh uspokojovaný dražbou by sa naďalej navyšoval, sťažovateľka mala príjem iba z invalidného dôchodku vo výške 123,80 eur, poplatky za služby spojené s užívaním bytu predstavovali polovicu jej príjmu.

6. Sťažovateľka napadla rozsudok krajského súdu dovolaním, ktorého prípustnosť založila na § 420 písm. f), ako aj § 421 ods. 1 písm. a), b) aj c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“). Podľa jej názoru súd prvej inštancie nevykonal navrhované dôkazy, rozhodnutia oboch súdov porušili princíp právnej istoty a predvídateľnosti práva, lebo sa odchyľili od rozhodnutí v obdobných veciach. Nesprávne právne posúdenie malo spočívať v nezohľadnení úhrady časti jej dlhu, čo malo zakladať rozpor s dobrými mravmi, medzi výškou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti existoval hrubý nepomer s poukazom na rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011. Sťažovateľke nebola doručená zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby, čo zakladalo jej neplatnosť, k čomu poukázala na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 3 Cdo 233/2010. Podľa jej názoru dražobník bol povinný ustúpiť od výkonu záložného práva, lebo jej dlh už neexistoval. Ďalej uviedla, že došlo k zásahu do jej vlastníckeho práva a do jej obydlia, sťažovateľka dlh reálne splatila, nešlo v jej prípade o nevyhnutné a primerané opatrenie s poukazom na výšku dlhu a hodnotu nehnuteľnosti. Pri výkone záložného práva tu absentuje súdna kontrola, zákon o dobrovoľných dražbách neumožňuje prelomiť zásadu „*nemo plus iuris*“ a umožniť nadobudnutie vlastníckeho práva od navrhovateľa dražby, ktorý nie je vlastníkom nehnuteľnosti s odkazom na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 2 MCdo 20/2011.

7. Napadnutým uznesením najvyššieho súdu bolo dovolanie sťažovateľky odmietnuté.

8. K namietanej vade zmätočnosti dovolací súd poukázal na odôvodnenie rozhodnutí nižších súdov, ktoré ustálili, že dlh sťažovateľky vznikal postupne od roku 2012. Sťažovateľka nepreukázala vyvinutie aktivity na riešenie jej situácie, nenapadla hlasovanie vlastníkov na súde, jej dlh bez príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšoval sumu 2 000 eur, sťažovateľka po vrátení zaplatenej sumy túto opätovne veriteľovi už neuhradila. Dôvodom začatia výkonu záložného práva bolo porušenie právnej povinnosti sťažovateľky. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu bolo podľa najvyššieho súdu zrozumiteľné a jednoznačné, k čomu dodal, že nesprávne právne posúdenie vadu zmätočnosti nezakladá v zmysle judikátu R 24/2017. Keďže konanie pred odvolacím súdom nebolo poznačené namietanou vadou zmätočnosti, najvyšší súd dovolanie sťažovateľky v tejto časti odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

9. K namietanému nesprávne právne posúdeniu dovolací súd konštatoval, že sťažovateľka nevymedzila dovolaciu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, poukázala iba na to, že súdy nesprávne posúdili platnosť dobrovoľnej dražby a jej súlad s dobrými mravmi. Nad rámec uvedeného dovolací súd poukázal na skutkové závery nižších súdov, z ktorých pri

rozhodovaní vychádzal a z ktorých vyplynulo, že notárska zápisnica sťažovateľke bola doručená. K namietanej nemožnosti prelomiť zásadu *nemo plus iuris* najvyšší súd poukázal jednak na to, že uvedená argumentácia nebola v základnom konaní použitá a súdy sa ňou ani nemohli zaoberať, pričom rozhodnutia, na ktoré sťažovateľka odkazovala, neboli na jej prípad z dôvodu odlišného skutkového stavu aplikovateľné. K ďalším označeným dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) a c) CSP uviedol, že nebolo možné identifikovať ich zdôvodnenie, úlohou dovolacieho súdu nie je domýšľať si, resp. nahrádzať závery, ktoré z textu dovolania nevyplývajú. Dovolací súd preto dovolanie sťažovateľky aj v tejto časti odmietol podľa § 447 písm. f) CSP ako dovolanie, v ktorom dovolací dôvod nie je vymedzený spôsobom uvedeným v § 431 až § 435 CSP.

## II.

### Argumentácia sťažovateľky

10. Proti napadnutým rozhodnutiam odvolacieho súdu a dovolacieho súdu podala sťažovateľka túto ústavnú sťažnosť, v ktorej argumentuje:

- a) V prebiehajúcom súdnom konaní nebola vôbec posúdená zmluva o výkone správy ako spotrebiteľská zmluva, nebolo zodpovedané na námietky sťažovateľky o úhrade celého jej dlhu pred dražbou, nebolo posúdené konanie spoločenstva a dražobníka, ktorí sa spoločne dohodli na vrátení zaplateného dlhu, aby pripravili sťažovateľku o byt. Súdy sa nezaoberali podhodnotením jej nehnuteľnosti a hrubým nepomerom medzi skutočnou výškou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti. Uvedené pochybenia odvolacieho súdu a dovolacieho súdu zaťažili súdne konanie vadou, ktorá mala za následok porušenie práva na spravodlivý proces. Sťažovateľka poukazuje na rozhodnutie najvyššieho súdu R 2/2016, v zmysle ktorého aj nepreskúmateľnosť môže založiť prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f) Občianskeho súdneho poriadku, a na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 1 Obdo 7/2018 venujúce sa kvalite odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu.
- b) Konajúce súdy postupovali v rozpore s legitímnymi očakávaniami sťažovateľky s poukazom na rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci sp. zn. 4 Cdo 120/2019, v zmysle ktorého riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia spadá do práva na spravodlivé súdne konanie.
- c) Sťažovateľka si uplatňuje finančné zadosťučinenie vo výške 5 000 eur s ohľadom na celkovú dĺžku konania, ktorého predmetom je jej obydlie, ako aj jeho neefektívnosť a útrapy a stres, ktorý počas konania musela prežívať, pričom napokon prišla o strechu nad hlavou.
- d) Sťažovateľka dáva do pozornosti aj konanie vedené pred Súdny dvorom Európskej únie pod č. C-598/21, kde sa koná o prejudiciálnych otázkach formulovaných krajským súdom, ktoré sa týkajú ochrany spotrebiteľa pred nekalými zmluvnými podmienkami, konkrétne dojednania predčasnej splatnosti úverov, tzv. reťazenia úverov, možnosti zásahu do výkonu záložného práva, ak ide o obydlie spotrebiteľa, resp. absencie súdnej kontroly nad výkonom záložného práva zriadeného zmluvne zmluvou o úvere. Zastáva názor, že rozhodnutie Súdneho dvora Európskej únie sa dotýka aj jej veci a po vrátení veci krajskému súdu navrhuje prerušiť konanie až do skončenia konania o prejudiciálnych otázkach.

## III.

### Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

11. Podstatou ústavnej sťažnosti je sťažovateľkou tvrdené porušenie jej základného práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivé súdne konanie v dôsledku vydania napadnutého rozsudku krajského

súdu a uznesenia najvyššieho súdu, ktoré sú nedostatočne odôvodnené a nepreskúmateľné, pretože nezodpovedajú na ňou nastolené argumenty.

### **III.1. K namietanému porušeniu označených základných práv napadnutým rozsudkom krajského súdu:**

12. Argumentácia sťažovateľky vo vzťahu k rozsudku krajského súdu je rovnaká, akú použila v dovolacom konaní, kde prípustnosť dovolania odvodzovala od dôvodov podľa § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP.

13. Aj keď najvyšší súd odmietol dovolanie sťažovateľky, ústavný súd konštatuje, že dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok bolo pre ňu dostupným prostriedkom ochrany jej práv a ústavný súd bude posudzovať ústavnú udržateľnosť rozhodnutia najvyššieho súdu o dovolaní (bod III.2). Ak teda právny poriadok umožňoval sťažovateľke domôcť sa ochrany základných práv proti ich porušeniu rozsudkom krajského súdu v dovolacom konaní, potom podľa čl. 127 ods. 1 ústavy niet právomoci ústavného súdu na poskytnutie takejto ochrany. Sťažovateľka napokon ani netvrdí, že niektorú zo svojich námietok nemohla uplatniť v dovolacom konaní.

14. Vzhľadom na to, že je úlohou nielen ústavného súdu, ale aj všeobecných súdov poskytovať ochranu základným právam, ústavný súd v duchu zásady sebaobmedzenia s ohľadom na princíp subsidiarity odmietol ústavnú sťažnosť v tejto časti z uvedených dôvodov (bod 13 tohto odôvodnenia) podľa § 56 ods. 2 písm. a) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) pre nedostatok právomoci ústavného súdu na jej prerokovanie.

### **III.2. K namietanému porušeniu označených základných práv napadnutým uznesením najvyššieho súdu:**

15. Napadnuté rozhodnutie najvyššieho súdu o odmietnutí dovolania v časti namietanej existencie vady zmätočnosti odkazuje na rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s rozsudkom súdu prvej inštancie. Oba konajúce súdy sa zaoberali aj námietkami, ktoré sú obsiahnuté v ústavnej sťažnosti. K námietke o priebehu a výsledku hlasovania spoločenstva zhodne uviedli, že pre posúdenie platnosti dražby nie je podstatné sa ním zaoberať, ak ho sťažovateľka nenapadla na súde osobitnou žalobou v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov.

16. Argumentácia sťažovateľky o podhodnotení bytu bola súdmi nižších inštancií zodpovedaná, odvolací súd konštatoval, že cena bytu nie je zjavne neprimeraná s poukazom na ceny porovnateľných nehnuteľností v danom čase, pričom sťažovateľka sama neuviedla, akú hodnotu jej nehnuteľnosť mala mať, resp. ničím nepreukazovala jej vyššiu hodnotu.

17. Pri hodnotení námietky, že vrátením peňažnej sumy poukázanej sťažovateľkou došlo ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi, a to na základe dohody dražobníka a spoločenstva na účely vykonania dražby aj napriek splneniu dlhu, je potrebné zohľadniť skutkové zistenia okresného súdu. Pri uzavretí zmluvy o výkone dražby medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom výška dlhu sťažovateľky predstavovala sumu 3 089,03 eur. Podľa záveru odvolacieho súdu k 4. máju 2017 bola výška dlhu sťažovateľky v sume 3 037,10 eur. Sťažovateľka 3. mája 2017 uhradila sumu 2 989,68 eur. Celková suma, ktorú mala sťažovateľka zaplatiť vrátane nákladov

na prvú dražbu a prípravu druhej dražby, bola vo výške 4 284,49 eur. V tejto súvislosti je pre posúdenie námietok sťažovateľky podstatné znenie § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), v zmysle ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje sumu 2 000 eur.

18. Zároveň podľa § 19 ods. 1 písm. k) zákona o dobrovoľných dražbách je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

19. Dlh sťažovateľky ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšoval sumu 2 000 eur. Tým bola splnená podmienka spôsobilosti spornej nehnuteľnosti byť predmetom dražby (§ 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách *a contrario*). Sťažovateľka až následne 4. mája 2017, t. j. ešte pred uskutočnením prvého kola dražby, ktoré sa konalo 7. júna 2017, uhradila časť svojho dlhu vo výške 2 989,68 eur. Tieto peňažné prostriedky jej boli vrátené s tým, že nešlo o úhradu celého dlhu vrátane nákladov na dražbu, a preto nemožno upustiť od vykonania dražby.

20. Otázkou teda ostáva, či sťažovateľka mohla dosiahnuť upustenie od dražby, ak do začatia dražby neuhradila výšku pohľadávky spolu s jej príslušenstvom, ale iba časť istiny, v dôsledku čoho výška istiny dlžnej sumy klesla pod hodnotu 2 000 eur. V tejto súvislosti sťažovateľka namieta, že postup spoločenstva spoločne s dražobníkom spočívajúci vo vrátení ňou zaplatených peňažných prostriedkov určených na úhradu istiny bol v rozpore s dobrými mravmi a ich cieľom nebolo dosiahnuť uspokojenie veriteľa, ale uskutočniť dražbu.

21. Zákon o dobrovoľných dražbách taxatívne upravuje dôvody, pre ktoré je dražobník povinný upustiť od dražby. Jedným z nich je aj splnenie dlhu v sume rovnajúcej sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby. Podľa ústavného súdu je zákonný text § 19 ods. 1 písm. k) zákona o dobrovoľných dražbách natoľko jasný a zrozumiteľný, že sťažovateľka nemohla legitímne očakávať, že by v dôsledku len čiastočnej úhrady istiny došlo k upusteniu od dražby, pretože sama nepolemizuje so závermi všeobecných súdov, že do začatia dražby nedošlo z jej strany k splneniu dlhu vrátane jeho príslušenstva a nákladov dražby.

22. S ohľadom na argumentáciu sťažovateľky je potrebné zaujať názor k otázke, či by bola dražba považovaná za uskutočnenú v súlade so zákonom, ak by nedošlo k vráteniu časti zaplatenej istiny sťažovateľke a v dôsledku čiastočného splnenia dlhu by tak klesla hodnota pohľadávky bez príslušenstva pod sumu 2 000 eur. Inak povedané, či je potrebné, aby podmienka podľa § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách bola permanentne splnená aj v čase po oznámení o začatí dražby, teda či sa pre platnosť dobrovoľnej dražby vyžaduje, aby sa ňou uspokojoval dlh, ktorého istina prevyšuje sumu 2 000 eur.

23. V prípade, ak by bola odpoveď na túto otázku kladná, bolo by možné zvažovať, či konanie spoločenstva a dražobníka spočívajúce vo vrátení zaplatenej časti istiny sťažovateľke je v súlade

s dobrými mravmi, prípadne či môže ísť o konanie obchádzajúce zákonnú limitáciu výšky pohľadávky, ktorá nemôže byť uspokojovaná dobrovoľnou dražbou.

24. Sťažovateľka sama nepredkladá žiadnu vecnú argumentáciu, prečo by sa § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách mal vykladať extenzívne. Takáto úvaha nevyplýva ani z judikatúry najvyšších súdnych autorít. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť účel zákonnej podmienky ustanovenej v § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorým je dodržanie proporcionality medzi hodnotou istiny pohľadávky a hodnotou založenej nehnuteľnosti. S ohľadom na mechanizmus procesu výkonu dobrovoľnej dražby a systematiku samotného zákona o dobrovoľných dražbách je však jednoznačné, že zákonodarca sa rozhodol túto proporcionality brať do úvahy iba do momentu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Ústavný súd sa v tejto otázke stotožňuje s odborným názorom prezentovaným v aktuálnom komentári k zákonu o dobrovoľných dražbách:

„Ustanovenie § 3 ods. 6 úplne vylučuje možnosť dražiť nehnuteľnosť zabezpečenú záložným právom na situácie, ak výška zabezpečenej pohľadávky ku dňu začatia výkonu záložného práva neprevyšuje sumu 2-tisíc eur. Rozhodujúcim dňom pre posúdenie výšky pohľadávky je deň, keď záložný veriteľ písomne oznámi záložcovi a dlžníkovi začatie výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 1 OZ...

Zákon výslovne nerieši situáciu, či je možné vykonať dražbu nehnuteľnosti, ak klesne hodnota vymáhanej pohľadávky pod sumu 2-tisíc eur neskôr, teda až po oznámení záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva. Ak účelom tohto ustanovenia malo byť zabránenie dražbám nehnuteľností pri pomerne nízkych vymáhaných sumách, mohli by sme teleologickým výkladom tejto právnej normy dôjsť k záveru, že vždy, keď neskôr hodnota vymáhanej pohľadávky klesne pod 2-tisíc eur, nemožno nehnuteľnosť dražiť. Ak však zákonodarca výslovne časovo limituje moment posudzovania výšky vymáhanej pohľadávky, sme toho názoru, že by šlo o výklad značne extenzívny.

Ak by skutočným úmyslom zákonodarcu bolo znemožniť vykonanie dražby nehnuteľnosti vždy v prípade, ak vymáhaná pohľadávka klesne pod sumu 2-tisíc eur až do začatia dražby, nepochybne mal túto okolnosť uviesť ako dôvod na upustenie od dražby. Ak však takýto dôvod na upustenie od dražby v § 19 ZoDD upravený nie je, dražobník nemôže svojvoľne proces do začatia dražby ukončiť. Ak by dokonca mala byť dražba ukončená aj v ďalšom štádiu dražby pri poklese vymáhanej sumy, musel by zákon osobitne upraviť postup dražobníka. Preto sa prikláňame k doslovnému výkladu ustanovenia § 3 ods. 6 ZoDD. Podotýkame, že dlžník vždy môže dosiahnuť upustenie od dražby splnením dlhu a nahradením nákladov dražby [§ 19 ods. 1 písm. k) ZoDD].“ (VALOVÁ, Katarína a kol. *Zákon o dobrovoľných dražbách*. 4. vydanie. Bratislava : C. H. Beck, 2022, s. 61 – 62.)

25. Najvyšší súd zopakoval, že sťažovateľka (ako žalobkyňa) bola vedená ako dlžníčka na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a iných platbách od roku 2012. V tomto konaní to nepopierala a vo svojej výpovedi uviedla, že dlh nespochybňovala. Tento stav odôvodňovala tým, že bola nezamestnaná, poberala dávku v hmotnej núdzi a mala zdravotné problémy. V konaní nepreukázala, akú aktivitu vyvinula na riešenie svojej situácie, keď vedela, že vlastníci ostatných bytov majú výhrady voči tomuto stavu a bolo im oznámené, že sa uskutoční písomné hlasovanie pri riešení tejto situácie formou výkonu zákonného záložného práva. Vedela o písomnom hlasovaní a o výsledku

tohto hlasovania, ktoré bolo zverejnené 21. decembra 2016. Súd prvej inštancie vyslovil názor, že sťažovateľka mala možnosť napadnúť žalobou platnosť tohto hlasovania, avšak tak neurobila a ostala naďalej pasívna. Celková suma, ktorú mala zaplatiť, predstavovala sumu 4 284,49 eur. Žalobkyňa napriek snahe zaplatiť svoj dlh ten už nevyrovnala a finančné prostriedky, ktoré zaplatila a boli jej vrátené, nepoužila následne na zaplatenie tohto dlhu, a tak sa dražba uskutočnila. Podľa dovolacieho súdu išlo zo strany súdu prvej inštancie o správne posúdenie toho, že výkon záložného práva v danom prípade nebol v rozpore s dobrými mravmi a so zákonom s poukazom na § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje sumu 2 000 eur. V tomto prípade však pohľadávka istiny sumu 2 000 eur prevyšovala ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, preto nebolo možné konštatovať, že postup bol v rozpore s dobrými mravmi či zákonom. Na uvedené následne nadviazal odvolací súd, ktorý posúdil primeranosť výkonu záložného práva (teda práva žalovaných požadovať od žalobkyne splnenie dlhu) s právom žalobkyne na obydlie, keďže obidve strany sporu namietali vo veci nerešpektovanie dobrých mravov, pričom nemal pochybnosti, že porušenie právnej povinnosti zo strany žalobkyne bolo dôvodom na začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V tomto prípade došlo aj k pomerovaniu hodnoty pohľadávky s hodnotou draženej nehnuteľnosti, ktorá po zohľadnení finančných možností sťažovateľky nebola vyhodnotená ako neprimeraná, sťažovateľka ako poberateľka invalidného dôchodku nemala iné prostriedky na vyrovnanie svojho dlhu, ďalej bolo zohľadnené, že s vlastníctvom nehnuteľnosti by jej dlh ďalej narastal.

26. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti namieta, že súdy sa nezaoberali povahou zmluvy o výkone správy ako spotrebiteľskej zmluvy. Túto námietku sťažovateľka výslovne neuplatnila pred všeobecnými súdmi, preto je v konaní pred ústavným súdom potrebné posúdiť ju ako neprípustnú. Nad rámec uvedeného ústavný súd hodnotí, že nie je zrejmé, aký význam z hľadiska výsledku sporu by pre sťažovateľku mala táto argumentácia, ak nespochybňuje dlh ako taký, ktorý vznikol v dôsledku absencie úhrad za služby spojené s užívaním bytu. Okrem toho správu bytového domu vykonáva spoločenstvo na základe zmluvy o spoločenstve, nie na základe zmluvy o výkone správy. Medzi spoločenstvom a sťažovateľkou bola uzatvorená zmluva o poukazaní pravidelných mesačných preddavkových platieb za dodávky a služby spojené s užívaním bytu, na ktorej podklade sťažovateľka mala spoločenstvu uhrádzať mesačné preddavkové platby, zmluva uzatvorená medzi spoločenstvom a sťažovateľkou pojmovo nezodpovedá definícii spotrebiteľskej zmluvy, spoločenstvo nie je obchodnou spoločnosťou, ale ide o právnickú osobu založenú podľa zákona o vlastníctve bytov na účely spravovania konkrétneho bytového domu a zabezpečovania plnenia spojeného s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 7 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov.

27. Vzhľadom na to, že námietky sťažovateľky neboli vyhodnotené ako spôsobilé spochybniť ústavnú udržateľnosť napadnutého uznesenia najvyššieho súdu, jeho závery nemožno označiť za nedostatočne odôvodnené ani arbitrárne, je bez právneho významu zaoberať sa návrhom sťažovateľky, ktorým žiada vec vrátiť odvolaciemu súdu a odvolacie konanie navrhuje prerušiť z dôvodu, že pred Súdnym dvorom Európskej únie prebieha konanie, ktorého výsledok by mal súvis s vecou sťažovateľky. Okrem toho sťažovateľka námietku týkajúcu sa povahy sporu ako

spotrebiteľského neuplatnila už v konaní pred všeobecnými súdmi, navyše presah jej sporu s právom na ochranu spotrebiteľa ani nebol identifikovaný.

28. Vzhľadom na uvedené ústavný súd dospel pri predbežnom prerokovaní k záveru, že medzi napadnutým uznesením najvyššieho súdu a obsahom označených základných práv neexistuje taká príčinná súvislosť, na základe ktorej by po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie mohol reálne dospieť k záveru o ich porušení, a ústavný súd ústavnú sťažnosť sťažovateľky odmietol ako zjavne neopodstatnenú podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde.

29. Keďže ústavná sťažnosť sťažovateľky bola odmietnutá ako celok už pri jej predbežnom prerokovaní, rozhodovanie o jej ďalších návrhoch v uvedenej veci stratilo opodstatnenie, preto sa nimi ústavný súd už nezaoberal.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

**V Košiciach 21. novembra 2023**

**Miroslav Duriš**  
**predseda senátu**