



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

I. ÚS 629/2025-23

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Jany Baricovej (sudkyňa spravodajkyňa) a sudcov Miroslava Duriša a Miloša Maďara v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky **HN Real s.r.o.**, Tvarožkova 5, Bratislava, IČO 46 819 941, zastúpenej advokátskou kanceláriou ULC Čarnogurský s.r.o., Tvarožkova 5, Bratislava, proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave č. k. 16Co/68/2025-215 z 30. mája 2025 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 doručенou ústavnému súdu 17. septembra 2025 domáha vyslovenia porušenia čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), svojho základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy, základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) rozhodnutím krajského súdu označeným v záhlaví tohto uznesenia. Navrhuje napadnuté uznesenie zrušiť, vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie a priznať jej primerané finančné zadosťučinenie a náhradu trov konania.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovateľka podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému Mestský súd Bratislava IV (ďalej len „mestský súd“) vyhovel a uznesením z 31. októbra 2024 nariadil neodkladné opatrenie, v zmysle ktorého uložil spoločnosti Contesa s.r.o. (ďalej len „povinná 1“) v postavení správcu domu povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, ktorého predmetom je byt s garážou (vrátane zodpovedajúceho podielu na spoločných častiach domu, zariadeniach, príslušenstve a pozemku) vo vlastníctve sťažovateľky predajom v dobrovoľnej dražbe, priamym predajom alebo odkúpením do svojho výhradného vlastníctva, a povinnosť nepredkladať vlastníkom bytov a nebytových priestorov akékoľvek návrhy na hlasovanie smerujúce k podaniu návrhu na vykonanie dražby bytu alebo nebytového priestoru vlastneného sťažovateľkou na uspokojenie pohľadávok, a to všetko na čas do právoplatného

skončenia konania vedeného na mestskom súde pod sp. zn. B1-23C/57/2020, ktorého predmetom je nárok povinnej 1 voči sťažovateľke na zaplatenie neuhradených zálohových platieb. Súčasne mestský súd zamietol návrh v časti, v ktorej bol namierený voči povinnému 2 – AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o. Sťažovateľka na podporu svojho návrhu uviedla, že prestala uhrádzať mesačné zálohové platby pôvodnému správcovi domu BYTY Plus, pretože na to neexistoval právny dôvod, keďže tento správca zanedbával a znehodnotil spravovaný a udržiavaný majetok v období od roku 2020 do 1. decembra 2021, nestaral sa o bytový dom ako svedomitý správca a dobrý hospodár. V reakcii na to vlastníci bytov a nebytových priestorov prijali rozhodnutie o zmene správcu a novým správcom sa stala povinná 1.

3. Mestský súd v dôvodoch rozhodnutia uviedol, že dôvodom na zásah súdu je skutočnosť, že povinná 1 si svoju pohľadávku uplatnila v súdnom konaní voči sťažovateľke a sťažovateľke hrozí vznik škody a zhoršenie jej právnej pozície ako vlastníčky nehnuteľnosti, v dôsledku ktorej by mohla stratiť svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá by mala byť predmetom dobrovoľnej dražby.

4. Na podklade odvolania povinnej 1 krajský súd napadnutým uznesením zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie a návrh sťažovateľky na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. V dôvodoch rozhodnutia ozrejmil, že sťažovateľka sa domáhala uloženia povinnosti správcovi, teda subjektu, ktorému nesvedčí záložné právo na zabezpečenie pohľadávky z titulu neuhradených zálohových platieb zo strany sťažovateľky, pre ktorú tvrdila, že jej vlastnícke právo je ohrozené výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, totiž zo zákona vzniká záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pokiaľ teda správca nemá právne postavenie subjektu, v prospech ktorého vzniká záložné právo, absentuje právny základ pre uloženie povinnosti, aby sa zdržal výkonu práva, ktorým nedisponuje, v dôsledku čoho nie je pasívne vecne legitimovaný. Správca je zo zákona povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na základe rozhodnutia vlastníkov, v prospech ktorých je zo zákona zriadené a ktorí svojím rozhodnutím prístupujú k výkonu záložného práva.

5. Pokiaľ išlo o druhú povinnosť, t. j. povinnosť správcu nepredkladať vlastníkom bytov a nebytových priestorov akékoľvek návrhy na hlasovanie smerujúce k podaniu návrhu na vykonanie dražby bytu vo vlastníctve sťažovateľky, krajský súd zdôraznil, že ide o povinnosť formulovanú spôsobom, ktorý vo všeobecnosti zakazuje správcovi domu plniť si zákonné povinnosti voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov vymáhať nedoplatky vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ktorá by bez konkrétneho vymedzenia sporných pohľadávok neprípustným spôsobom a na úkor ostatných vlastníkov zasiahla (hoci iba do času právoplatného skončenia konania vedeného mestským súdom pod sp. zn. B1-23C/57/2020) do výkonu zákonných povinností správcu domu.

II.

Argumentácia sťažovateľky

6. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti rekapituluje skutkový stav veci, ako aj rozhodnutia konajúcich súdov. Tvrdí, že je vlastníčkou bytu a jej vlastnícke právo je ohrozené konaním správcu, ktorý

inicioval dobrovoľnú dražbu bytu na základe sporných a zatiaľ súdom nerozhodnutých pohľadávok. V dôsledku toho, že krajský súd zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie, neoprávnene umožnil správcovi odcudziť nehnuteľnosť sťažovateľky, v dôsledku čoho zasahuje do jej vlastníckeho práva. Pozornosť upriamuje na to, že hodnota nehnuteľnosti výrazne prevyšuje spornú pohľadávku správcu (16 213,04 eur) a vzniká riziko škody. Krajský súd sa vôbec nevysporiadal s otázkou hrubého nepomeru medzi údajnou pohľadávkou správcu a hodnotou bytu. Nenaznačil, že predaj bytu v hodnote viac ako 400 000 eur z dôvodu vzniknutej, nepreukázanej pohľadávky správcu je nezákonný. Nevyjadril sa ani k ochrane práv sťažovateľky ako spotrebiteľky a neobjasnil, na základe akého právneho titulu správca účtuje a zahrňuje položky týkajúce sa záložného práva alebo trov konania, pričom ich priznávanie je výlučne v kompetencii súdu.

7. Sťažovateľka kritizuje krajský súd, ktorý v odôvodnení svojho rozhodnutia dodal, že na nápravu prípadných pochybení v rámci súdnej kontroly bez hrozby vytvorenia nenávratného stavu slúži potenciálna žaloba o neplatnosť dražby, eventuálne ďalšie inštitúty, prípadne v rámci zodpovednostných vzťahov. Z toho sťažovateľka vyvodzuje, že má prísť o svoje vlastnícke právo a až následne sa domáhať ochrany porušených práv namiesto toho, aby krajský súd zastavil protiprávne konanie správcu počas prebiehajúcich súdnych konaní týkajúcich sa spornej pohľadávky. Správca znemožnil sťažovateľke riadne užívať predmet jej vlastníctva, neoprávnene zahrnul do ročného zúčtovania položky, o ktorých oprávnenosti môže rozhodnúť iba súd, a tak ide o šikanózne konanie, ktorým sa krajský súd vôbec nezaoberal.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

8. Podstatou ústavnej sťažnosti je námietka o porušení práv sťažovateľky uznesením krajského súdu, ktorým ako odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie a zamietol jej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

9. Z hľadiska sťažovateľkou uplatnenej argumentácie ústavný súd považuje za potrebné zdôrazniť, že posudzovanie podmienok na vydanie, resp. zrušenie neodkladného opatrenia je predovšetkým vecou všeobecných súdov (čl. 142 ústavy). Ústavný súd ako nezávislý súdny orgán ochrany ústavnosti (čl. 124 ústavy) pristupuje k preskúmvaniu ústavných sťažností, v ktorých sťažovatelia namietajú porušenie svojich práv neodkladným opatrením, zdržanlivo, vychádzajúc z právneho názoru, podľa ktorého zásadne nie je oprávnený zasahovať do rozhodnutí všeobecných súdov, ktorými nariaďujú či zrušujú neodkladné opatrenia, a to nielen preto, že nie je opravnou inštanciou v rámci sústavy všeobecných súdov, ale aj preto, že ide o také súdne rozhodnutia, ktorými sa do práv a povinností strán sporu (spravidla) nezasahuje konečným spôsobom. Ústavný súd meritórne posudzuje neodkladné opatrenia zásadne iba v ojedinelých prípadoch a k zrušeniu napadnutého rozhodnutia týkajúceho sa neodkladného opatrenia pristupuje len za celkom výnimočných okolností, za predpokladu, že by rozhodnutím všeobecného súdu došlo k procesnému excesu, ktorý by zakladal zjavný rozpor s princípmi spravodlivého procesu (I. ÚS 50/2019, IV. ÚS 17/2019, I. ÚS 257/2019).

10. Bez ohľadu na uvedené ústavný súd opakovane zdôrazňuje, že aj v konaní o návrhu na nariadenie či zrušenie neodkladného opatrenia musia byť rešpektované minimálne požiadavky, ktoré tvoria podstatu základného práva na súdnu ochranu. Rozhodnutie o návrhu na nariadenie

neodkladného opatrenia musí mať predovšetkým rovnako ako iné rozhodnutia zákonný podklad, musí byť vydané príslušným orgánom a nemôže byť prejavom svojvôle, teda musí byť primeraným spôsobom odôvodnené.

11. V intenciách označenej judikatúry ústavný súd pristúpil k posúdeniu námietok sťažovateľky smerujúcich proti napadnutému uzneseniu krajského súdu, pričom sa podrobne oboznámil s obsahom napadnutého uznesenia a skúmal, či jeho odôvodnenie signalizuje potenciálnu arbitrárnosť v interpretácii a aplikácii príslušných právnych noriem v prejednáwanej veci a s tým spojené možné porušenie označených ústavných práv sťažovateľky.

12. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, tak ako ho ústavný súd zhrnul v rámci bodu 4 a 5 tohto uznesenia, vyplýva, že krajský súd pred svojím verdiktom skúmal, či je daná existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či sťažovateľkou tvrdené skutočnosti odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie v ňou navrhovanom znení (princíp opodstatnenosti) a či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa domáhala (princíp efektívnosti). Po dôkladnom preskúmaní odôvodnenia napadnutého uznesenia krajského súdu, aplikujúc pritom princípy a prístup ústavného súdu k posudzovaniu ústavnej súladnosti rozhodnutí všeobecných súdov o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa dočasne upravujú pomery medzi stranami sporu, ústavný súd konštatuje, že závery krajského súdu nemožno považovať za ústavne neudržateľné. Krajský súd s poukazom na relevantnú právnu úpravu (ustanovenia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) jasne a zrozumiteľne vysvetlil dôvody, pre ktoré nebolo možné vyhovieť návrhu sťažovateľky na nariadenie neodkladného opatrenia. Ústavný súd nezistil, že by výklad a závery, ku ktorým v napadnutom uznesení došiel, boli svojvoľné alebo zjavne neodôvodnené a nevyplývajú z nich ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu.

13. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti nerozporuje konkrétne závery krajského súdu o absencii pasívnej vecnej legitímácie povinnej 1 ani záver o zákonnej povinnosti správcu, pre ktorú nemôže nariadiť neodkladné opatrenie v znení požadovanom sťažovateľkou. Zotrvala na vecných argumentoch, ktorými odôvodňovala potrebu nariadenia neodkladného opatrenia a ktoré ústavný súd zo svojej pozície nie je oprávnený skúmať, prípadne nahradiť záver krajského súdu svojím vlastným. Jej argumentácia teda nie je spôsobilá spochybniť ústavnú udržateľnosť napadnutého uznesenia. To, že krajský súd nereagoval na námietku týkajúcu sa nepomeru hodnoty nehnuteľnosti k hodnote dlžnej pohľadávky, v plnej miere zodpovedá skutočnosti, že ide o odôvodnenie rozhodnutia, ktoré reaguje výlučne na skutočnosti podstatné pre posúdenie splnenia zákonných predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia (a nie konania týkajúceho sa oprávnenosti dobrovoľnej dražby). V reakcii na námietku sťažovateľky o tom, že jej správca znemožnil riadne užívať predmet jej vlastníctva, neoprávnene zahrnul do ročného zúčtovania položky, o ktorých oprávnenosti môže rozhodnúť iba súd, je potrebné uviesť, že tieto premenné sú predmetom dokazovania v konaní vedenom mestským súdom pod sp. zn. B1-23C/57/2020 a v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nemali žiadnu relevanciu. Preto ústavný súd nevidí dôvod zasahovať do napadnutého rozhodnutia krajského súdu týkajúceho sa neodkladného opatrenia,

najmä s poukazom na zásadu svojej zdržanlivosti a minimalizácie zásahov do rozhodovacej činnosti všeobecných súdov.

14. Skutočnosť, že sťažovateľka sa s právnym názorom krajského nestotožňuje, nemôže sama osebe viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého uznesenia. Možno sa však zamyslieť nad tým, či sťažovateľka zvolila na ochranu svojich práv správne právne kroky a či vybrané inštitúty formulovala právne perfektne, čo naznačil i krajský súd.

15. Na tomto základe ústavný súd sumarizuje, že neexistuje ústavne relevantný dôvod na to, aby do napadnutého uznesenia krajského súdu zasahoval. Pri predbežnom prerokovaní ústavnej sťažnosti nezistil žiadnu okolnosť, ktorá by mohla zakladať dôvod na vyslovenie porušenia sťažovateľkou označených práv napadnutým uznesením krajského súdu po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie. Preto ústavnú sťažnosť sťažovateľky odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov z dôvodu jej zjavnej neopodstatnenosti.

16. Keďže ústavná sťažnosť bola odmietnutá, rozhodovanie o ďalších návrhoch sťažovateľky v uvedenej veci stratilo opodstatnenie, a 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 6. novembra 2025

Jana Baricová
predsedníčka senátu