

Odlišné stanovisko sudcu Petra Straku

k odôvodneniu nálezu č. k. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023

1. Podľa § 67 ods. 1 zákona o ústavnom súde pripájam k odôvodneniu nálezu ústavného súdu č. k. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023 odlišné stanovisko, ktoré má povahu doplňujúceho stanoviska. S nálezom sa stotožňujem, no niektoré veci je podľa môjho názoru potrebné pomenovať priamo.

2. Okolnosti spornej dražby nútia k vážnemu zamysleniu nad deficitom judikatúry vo veciach tzv. dobrovoľných dražieb. Nielen táto vec či nedávny nález (IV. ÚS 493/2022) celkom opodstatnene vyvolávajú obavy, že dražobné procesy nadobúdajú prvky skôr akoby dražobného priemyslu než výkonu záložného práva založeného na naplnení princípov práva. Nezaplatená splátka je automaticky dôvodom na predčasné zosplatnenie a následne sa vo výsledku rovná predaju bytu či rodinného domu (tu pre omeškanie so splátkou 298 eur nastala predčasná splatnosť pohľadávky cca 40 000 eur a nasledoval predaj štvorizbového bytu v [REDACTED]).

3. Zo strany všeobecného súdnictva sa javia ako nedostatočne judikované následky stavu, keď sa zo strany veriteľa uprednostňuje dražba nehnuteľnosti napriek tomu, že primeranejším riešením je uplatnenie omeškaných splátok s príslušenstvom (úroky, úroky z omeškania, prípadná náhrada škody, náklady na uplatnenie pohľadávky a náhrada trov). Ak ale existuje iná miernejšia možnosť uplatnenia pohľadávky než dražobný predaj nehnuteľnosti, dokonca obydlia, uprednostnenie spôsobu *ultima ratio* teda ako prvého riešenia už nadobúda ústavnoprávny rozmer. Ústavný súd už rozhodol, že v predaji nehnuteľnosti na tzv. dobrovoľnej dražbe treba vidieť nie prvú, ale poslednú možnosť s prirovnaním ochrany, ktorá sa poskytuje v súdnej exekúcii (PL. ÚS 23/2014).

4. Nie zriedka možno odsledovať názory, že uplatňovaním len omeškaných splátok by sa oddiaľovalo uspokojenie veriteľa, dokonca, že je pridlhé vyčkávanie za uplynutím lehôt na rozhodnutie o neodkladnom opatrení. Je to jeden z argumentov, ktorý v synergii celkom úspešne ospravedľňuje dražobné procesy. Opomína sa ale, že veriteľ dohodol splácanie spravidla na viacročné obdobie (v preskúmvanej veci na 16 rokov). Preto sa argumentácia o naliehavosti predaja nehnuteľnosti javí ako silno účelová a popri nároku veriteľa na všetky náklady spojené s vymáhaním omeškaných splátok ako nenáležitá a zapadá do konceptu pristúpenia iných záujmov vrátane záujmu na získaní nehnuteľnosti výrazne pod trhovú cenu, čo ale ústavný súd už kvalifikoval oproti ochrane záložcu ako nie rozhodujúce (PL. ÚS 23/2014). Disentovaný nález výstižne označuje problém slovami, že zmyslom a cieľom dobrovoľných dražieb nie je to, aby niekto kúpil nehnuteľnosť lacno. Veriteľ má až do zániku pohľadávky zachované záložné právo, narastajú mu úroky a ako som už uviedol, na začiatku vzťahu počítal s návratom peňazí v období šesťnástich rokov.

5. Ak banky a iní veritelia neuplatňujú omeškané splátky a poslednú možnosť (dražbu nehnuteľnosti) aplikujú ako prvú, nepochybne, tak ako v predmetnej veci, to môže súvisieť s tolerovaním dohôd o predčasnej splatnosti (v preskúmvanej veci išlo o dohodu o predčasnej splatnosti pre porušenie akéhokoľvek záväzku, čo teoreticky znamená

aj nezaplatenie 1 eura a v okolnostiach preskúmanej veci s následkom okamžitého vrátenia viac ako 40 000 eur). Judikatúra k *ex offo* posúdeniu dohôd o predčasnej splatnosti doslova absentuje.

6. Aj predmetná vec zapadá do rámca dražby bytovej nehnuteľnosti v procese, na začiatku ktorého bola nezaplatená splátka bez využitia možnosti jej uplatnenia a vymoženia napriek tomu, že aj pri možnom vymáhaní jednej či viacerých splátok by stále pôsobilo záložné právo. Teda nezaplatená splátka sa vo výsledku rovnala dražbe bytu. Takýto a podobné scenáre súvisia s extrémnym podcenením a neskúmaním pomeru medzi splatnou pohľadávkou a hodnotou nehnuteľnosti v celom komplexe, teda vrátane skúmania skutočnej výšky pohľadávky s vlastnosťou „splatná“. Na zisťovanie skutočnej výšky pohľadávky v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby dopadá smernica Rady 93/13 EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022, bod 26). Zastávam názor, že dojednanie predčasnej splatnosti nie je obligatórne a predčasná splatnosť nenastupuje ani ako výsledok dispozitívnej normy pre prípad, že by sa predčasná splatnosť nedohodla. Preto dohoda o predčasnej splatnosti má podliehať súdnemu prieskumu, tak ako to pripomienkuje generálna advokátka vo veci C-598/21 (publ. 12. januára 2023).

7. Nezaplatenie splátky úveru je nepochybne vážnym porušením zmluvnej povinnosti, no nezaplatenie splátky nemôže byť pre súdy jediným a rozhodujúcim kritériom pre posúdenie neprijateľnosti dohody o predčasnej splatnosti. Na porovnanie sankcie pre porušenie povinnosti môžu byť pre ich neprimeranosť neprijateľné [§ 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka]. Krajský súd by sa mal zaoberať pri posudzovaní dohody o predčasnej splatnosti aj otázkou pomeru medzi možným porušením a následkom. Mal by vysvetliť postup, ak by pre súdny prieskum dohody o predčasnej splatnosti použil iný stav ako stav v čase vzniku zmluvy (porov. rozsudok Súdného dvora vo veci C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703, bod 3 výroku). V rozhodnutí by sa mal vyrovnať okrem iného aj s tým, či by zákonná úprava priniesla pre spotrebiteľa priaznivejšie riešenie veci pre prípad absencie dohody o predčasnej splatnosti, a mal by zodpovedať otázku, či existovala právna možnosť zvrátenia dôsledkov predčasnej splatnosti tak, ako to konštatuje Súdny dvor vo veci C-415/11 (rozsudok Súdného dvora zo 14. marca 2013 vo veci C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, bod 73).

8. Pre skúmanie pomeru výšky splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti je v záujme komplexného zistenia skutkového stavu teda dôležité aj samotné *ex offo* zisťovanie výšky splatnej pohľadávky. Krajský súd po *ex offo* súdnom prieskume zmluvných podmienok (vrátane dohody o predčasnej splatnosti) pre prípad akéhokoľvek porušenia záväzku musí vyhodnotiť, a to aj v nadväznosti na prípadné závery Súdného dvora vo veci C-598/21, či vôbec platne (nie neprijateľne) došlo k predčasnej splatnosti, a tak zistiť všetky skutkové okolnosti pre pomerovanie výšky skutočne splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti. Pre úplnosť poznamenávam, že tak, ako uvádza najvyšší súd vo veci 4Cdo/149/2020, nesprávna výška vymáhanej pohľadávky má relevanciu pre záver o neplatnosti dražby. Poznamenávam tiež, že prípadný záver o neprijateľnosti zmluvnej podmienky podstatnej pre meritórne rozhodnutie má sledovať stav, ako keby neprijateľná zmluvná podmienka nikdy

neexistovala (rozsudok Súdneho dvora z 21. decembra 2016 vo veci C-154/15, ECLI:EU:C:2016:980, bod 61). K záveru uvádzam, že v disentovanom náleze sa pripomína rozhodovanie v rovine pravidiel verejného poriadku a ingerencia súdu aj pri zastupovaní advokátom. Zabezpečovanie cieľov podľa smernice 93/13 nemôže byť závislé pritom na tom, či spotrebiteľ má alebo nemá advokáta (porov. rozsudok Súdneho dvora zo 4. júna 2015 vo veci C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357, bod 47).

9. Prípadné rozhodnutie o neplatnosti dražby nepredstavuje prekážku rozsúdenej veci, a ak sa pomery zmenia a predaj obydlia spotrebiteľa na súkromnej dražbe sa stane už poslednou možnosťou (zvýšenie rozsahu omeškania), nová dražba s jasnou a nespochybniteľnou pohľadávkou primeranou k hodnote nehnuteľnosti nie je vylúčená. Práve preto je dôležitá *ex ante* ochrana neodkladným opatrením o zdržanie sa výkonu záložného práva (porov. IV. ÚS 490/2022). Neodkladné opatrenie o zdržanie sa výkonu záložného práva sa musí nevyhnutne posudzovať nie ako zákaz výkonu záložného práva navždy, ale v kontexte oznámenia o začatí výkonu záložného práva, ktoré je jedinečné a nezameniteľné a spravidla aj dátumované, čo umožňuje dočasnú ochranu a posúdenie primeranosti koncentrovať k takémuto konkrétnemu oznámeniu. To zároveň neznamená, že ak konkrétne oznámenie o začatí výkonu záložného práva neobstojí, takže by nemohlo byť za primeranejších podmienok vydané nové oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Nemalo by sa prehliadať, že na rozdiel od silného zabezpečenia na strane veriteľa a variant jeho ochrany má vykonanie dražby pre dlžníka, resp. záložcu závažné, niekedy až fatálne následky.

10. Na záver citujem z konkurujúceho odlišného stanoviska k nálezu vo veci sp. zn. IV. ÚS 493/2022, bod 4: *«... bude nemenej dôležité vyrovnať sa s požiadavkou ex offio súdnej kontroly a primeranosti všetkých zložiek pohľadávky vrátane poplatkov [porov. rozhodnutia vo veciach C-565/21 (ECLI:EU:C:2023:212), C-224/19 (ECLI:EU:C:2020:578)], sankcií [porov. C-377/14 (ECLI:EU:C:2016:283)] a iných nákladov, ktoré podstatne navýšili dlh sťažovateľov vrátane nákladov po postúpení pohľadávky, ako aj dať odpoveď k pravosti a výške vymáhanej pohľadávky. Či smernice na ochranu spotrebiteľa dopadajú aj na dražobníka a tým aj na požiadavku transparentnosti jeho poplatkov, aktuálne posudzuje Súdny dvor vo veci C-351/23. K transparentnosti (jasnosti a zrozumiteľnosti) zmluvných podmienok poukazujem na nález vo veci sp. zn. III. ÚS 111/2023. Ak všeobecný súd v súdnom spore nemá dôvod priznať „ani euro“ bez právneho dôvodu (výnimka skúmania pri cenných papieroch; § 495 OZ) či z neplatného právneho úkonu, tak sa od najvyššieho súdu očakáva právny názor o vyrovnaní sa s dôsledkami prípadnej nesprávnosti namietanej pravosti a výšky vymáhanej pohľadávky v procese dobrovoľnej dražby...»*

V Košiciach 13. júla 2023

Peter Straka
sudca