

**K SÚDNEMU PRIESKUMU NEPRIJATELNOSTI ZMLUVNÝCH PODMIENOK V KONANÍ
O URČENIE NEPLATNOSTI DOBROVOLENEJ DRAŽBY**

Súd rozhodujúci v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby porušuje právo strany sporu (spotrebiteľa) na súdnu ochranu, ak sa v okolnostiach prípadu nezaobera efektívnou neodkladným opatrením vo vzťahu k inštitútom procesu dobrovoľnej dražby, najmä k upusteniu od jej vykonania, a to tým skôr, keď sa vec dotýka obydlia spotrebiteľa.

(Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023)

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Petra Straku (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa **M. N.**, zastúpeného advokátom Mgr. Petrom Kubovičom, Križkova 9, Bratislava, proti postupu a rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co/224/2018 z 27. februára 2019 a postupu a rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo/337/2020 z 24. februára 2022 takto

r o z h o d o l :

1. Rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo/337/2020 z 24. februára 2022 a rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co/224/2018 z 27. februára 2019 **bolo porušené** základné právo sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.
2. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo/337/2020 z 24. februára 2022 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co/224/2018 z 27. februára 2019 **zrušuje** a vec **vracia** Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie.
3. Najvyšší súd Slovenskej republiky **je povinný** nahradiť sťažovateľovi trovy konania **530,86 eur** a zaplatiť ich jeho právnomu zástupcovi do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.
4. Vo zvyšnej časti ústavnej sťažnosti **nevyhovuje**.

O d ô v o d n e n i e :

I.

1. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručенou ústavnému súdu 2. júna 2022 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“). Ďalej navrhuje zrušiť namietané rozhodnutia všeobecných súdov a vrátiť vec podľa uváženia ústavného súdu niektorému z namietaných všeobecných súdov. Ďalej žiadal priznať primerané finančné zadost'učinenie 5 000 eur a náhradu trov konania a odklad vykonateľnosti namietaných rozsudkov všeobecných súdov.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovateľ 20. februára 2012 uzatvoril so Všeobecnou úverovou bankou zmluvu o poskytnutí hypotekárneho úveru 40 200 eur (Flexi hypotéky) pre účely splatenia predchádzajúceho úveru. Sťažovateľ sa zaviazal splatiť hypotéku v 192 splátkach po 298,06 eur mesačne v úverovom období 16 rokov. Na účel zabezpečenia splatenia dlhu bola uzavretá záložná zmluva k 4-izbovému bytu sťažovateľa nachádzajúcemu sa v

3. Sťažovateľ v roku 2013 porušil povinnosť splácať úver. Podľa jeho tvrdení sa tak stalo v dôsledku pracovných problémov, ktoré viedli k dočasnej platobnej neschopnosti. Banka výzvou z 30. mája 2013 upozornila sťažovateľa, že je so splácaním úveru z úverovej zmluvy v omeškaní viac ako 90 dní. Banka ho zároveň vyzvala na vrátenie celého zostatku úveru 41 702,92 eur do 10 dní. Vo výzve banka uvádza, že predčasnú splatnosť môže podľa zmluvy vykonať, ak sa *„dostanete do omeškania s plnením akéhokoľvek svojho záväzku voči veriteľovi zo Zmluvy o úvere“*, a že v takomto prípade sa suma úveru s príslušenstvom *„stane okamžite splatnou“*, pričom banka *„má toto právo aj vtedy, keby neskôr bol dôvod vyvolania okamžitej splatnosti dodatočne odstránený“*. Banka vo výzve neidentifikovala dlžné splátky a výšku omeškaného dlhu, pre ktorý pristúpila k predčasnej splatnosti. Sťažovateľ tvrdí, že sa snažil s centrom banky pre vymáhanie pohľadávok dlh riešiť. Banka 24. januára 2014 uzatvorila s postupníkom zmluvu o postúpení pohľadávky 44 248,67 eur. Postupník listom z 10. marca 2014 oznámil sťažovateľovi začatie výkonu záložného práva a dobrovoľná dražba bola vyhlásená dražobníkom 15. apríla 2014 s termínom dražby 21. mája 2014 o 10.00 h.

4. Okresný súd uznesením č. k. 40C/117/2014 z 20. mája 2014 nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil postupníkovi, aby sa zdržal výkonu záložného práva k bytu vo vlastníctve sťažovateľa. Sťažovateľ mailom z 21. mája 2014 o 9.46 h oznámil postupníkovi a dražobnej spoločnosti, že súd nariadil predbežné opatrenie s povinnosťou zdržať sa výkonu záložného práva. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10. júna 2014 a vykonateľnosť 23. mája 2014. Uznesenie okresného súdu bolo postupníkovi a banke doručené v rovnaký deň, teda 23. mája 2014. Pred samotným vykonaním dražby dražobník oznámil informáciu o predbežnom opatrení. Dražba sa vykonala a licitátor udelil príklep vydražiteľovi. Najnižšie podanie bolo stanovené na 70 950 eur, teda 75 % zo všeobecnej hodnoty bytu stanovenej znaleckým posudkom. Vydražiteľ zložil dražobnú zábezpeku 5 000 eur a byt vydražil za 71 500 eur.

5. Sťažovateľ sa žalobou doručenou okresnému súdu 28. mája 2014 domáhal určenia neplatnosti dražby konanej 21. mája 2014 proti postupníkovi Debt Collector, s. r. o. (ďalej aj „postupník“), dražobnej spoločnosti auctio, s. r. o. (ďalej aj „dražobná spoločnosť“), vydražiteľovi JUDr. M. Š. (ďalej aj „vydražiteľ“) a Všeobecnej úverovej banke (ďalej aj „banka“). Sťažovateľ okrem iného namietal neprimeranosť výkonu záložného práva. Porušenie princípu primeranosti odôvodnil nepomerom medzi dlhom a hodnotou zálohu cca 100 000 eur a tiež obydliím, ktoré vydražený byt preňho a jeho matku v zlom zdravotnom stave predstavuje. Namietal tiež, že proces dražby sa vykonal napriek neprijateľným zmluvným podmienkam v spotrebiteľskej úverovej a záložnej zmluve, že súd nezisťoval skutočnú výšku pohľadávky a že sa pristúpilo k spôsobu výkonu záložného práva v rozpore s dobrými mravmi.

6. Vydražiteľ rovnako ako žalobca inicioval konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby proti sťažovateľovi, postupníkovi a dražobnej spoločnosti. Konanie bolo evidované na tom istom súde pod sp. zn. 7C/161/2014. Podaním z 2. marca 2015 vzal vydražiteľ žalobu späť, pretože zistil, že sa vedie konanie iniciované sťažovateľom evidované pod sp. zn. 11C/170/2014. Konanie iniciované vydražiteľom bolo právoplatne zastavené 4. septembra 2015.

7. Okresný súd namietaným rozsudkom žalobu v celom rozsahu zamietol a každému zo žalovaných priznal náhradu trov konania v celom rozsahu. Okresný súd namietaný rozsudok odôvodnil tým, že (i) dobrovoľná dražba bola primeraná, pretože výška sťažovateľovho dlhu predstavovala jednu polovicu hodnoty draženej nehnuteľnosti, (ii) výška určená znaleckým posudkom nebola podhodnotená, sťažovateľ relevantným spôsobom znalecký posudok nespochybnil a požadovaná cena sa len nepatrne odlišovala, (iii) sťažovateľ neunesol dôkazné bremeno týkajúce sa tvrdenia previazanosti dražobníka a vydražiteľa, (iv) predbežné opatrenie v čase dražby nebolo vykonateľné, preto na dražbu nemalo žiaden vplyv, (v) postúpenie pohľadávky bolo sťažovateľovi preukázané oznámením postupníka, pričom oznámenie o postúpení pohľadávky je dostačujúce, nemusí byť sťažovateľovi predložená aj zmluva o postúpení, (vi) sťažovateľ v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby nemôže namietat' neprijateľnosť zmluvných podmienok v zmluve o úvere alebo v záložnej zmluve, v tomto konaní sa skúmajú už len predpoklady a náležitosti podľa 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“), (vii) sťažovateľ maril dražbu tým, že neumožnil ohodnotenie nehnuteľnosti a aj sprístupnenie nehnuteľnosti pred dražbou, (viii) sťažovateľ napriek deklarovanej snahe neuhradil ani len čiastočne svoj zosplatnený dlh, (ix) možnosť príslušného vnútroštátneho súdu prijať účinný a primeraný prostriedok na zabránenie uplatňovania nekalých podmienok formou predbežného opatrenia bola zachovaná a sťažovateľ uplatnil do 3 mesiacov žalobu o určenie neplatnosti dražby, (x) právo na obydlie nebolo porušené a jeho hodnota bola určená znaleckým posudkom, teda s odbornou starostlivosťou, takto určená hodnota bola východiskom aj pre posúdenie speňažovania majetku sťažovateľa ako dlžníka.

8. Krajský súd na odvolanie sťažovateľa namietaným rozsudkom potvrdil rozsudok okresného súdu v znení opravného uznesenia a s jeho dôvodmi sa stotožnil. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia okresného súdu odvolací súd uviedol:

(a) okresný súd po vykonanom dokazovaní nezistil žiaden dôvod, pre ktorý by mala byť zmluva o postúpení pohľadávky neplatná. Postupník oznámil sťažovateľovi postúpenie pohľadávky listom z 10. marca 2014, prílohou ktorého bola zmluva o postúpení pohľadávky z 24. januára 2014. Odvolacia námietka sťažovateľa týkajúca sa nepreukázania postúpenia pohľadávky sťažovateľovi je tak podľa názoru odvolacieho súdu nedôvodná;

(b) sťažovateľovi bola spolu s oznámením o začatí výkonu záložného práva z 10. marca 2014 a oznámením o upustení od dobrovoľnej dražby zo 14. marca 2014 z dôvodu podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona o dobrovoľných dražbách doručená aj výzva k výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe vykonanej podľa zákona o dobrovoľných dražbách č. k. 2014-3-1D zo 17. marca 2014, z ktorej bol zrejмый predmet dražby, dôvod organizovania

dražby, ako aj spôsob výkonu záložného práva. Zároveň poukázal, že upustenie od dražby neznamená upustenie od výkonu záložného práva. Postupník oznámil sťažovateľovi začatie výkonu záložného práva v súlade s § 1511 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“);

(c) vydražiteľ sa dobrovoľnej dražby zúčastnil ako fyzická osoba. Odvolací súd považoval z výpisu obchodného registra dražobnej spoločnosti za preukázané, že vydražiteľ bol spoločníkom dražobnej spoločnosti v období od 14. apríla 2007 do 21. februára 2008, teda nie v období dražby (21. mája 2014). Odvolací súd tiež nepovažoval za preukázané, aby vydražiteľ bol osobou, ktorá je z účasti na dražbe vylúčená, a vyhodnotil námietku sťažovateľa ako nedôvodnú;

(d) zákon o dobrovoľných dražbách neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, umožňuje súdu preskúmať len súladnosť postupu subjektov dražby s jeho ustanoveniami. Odvolací súd bol toho názoru, že okresný súd správne ustálil, že dražobník si povinnosť zabezpečiť ohodnotenie dražby znaleckým posudkom splnil a ochrana práv sťažovateľa v súvislosti s ohodnotením nehnuteľnosti bola zachovaná;

(e) odvolací súd dodáva, že skutočnosť, že oznámenie o dražbe nebolo vyvesené na vstupných dverách do bytu, nemožno považovať za konanie v rozpore s ustanovením § 11 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, a prípadné pochybenie, ktoré by malo mať za následok neplatnosť dražby. Odvolací súd považoval za preukázané, že byt sa nachádza v objekte domu s vchodom označeným orientačným číslom 5, je jeho súčasťou, rovnako ako spoločné priestory a zariadenia domu, ktoré boli spolu s bytom predmetom dražby;

(f) uznesenie okresného súdu o nariadení predbežného opatrenia nebolo doručené postupníkovi, nebolo teda vykonateľné a postupník nepoznal obsah tohto rozhodnutia;

(g) navrhovateľ dražby a vydražiteľ sa dohodli inak, a to tak, že vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15. septembra 2014. Vydražiteľ zaplatil cenu dosiahnutú vydražením 66 500 eur 21. júla 2014, pričom zvyšnú časť sumy 5 000 eur zložil ako zábezpeku, keďže zákon o dobrovoľných dražbách umožňoval navrhovateľovi dražby a dražobníkovi dohodnúť sa na zaplatení ceny dosiahnutej vydražením aj inak;

(h) z dôvodu, že priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou, nebolo potrebné vyhotovovať zápisnicu o vykonaní dražby. Z predloženého spisu je zrejmé, že dražobná spoločnosť zaslala notársku zápisnicu o priebehu dražby spolu s potvrdením o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením príslušnému katastrálnemu úradu pre účely zápisu vlastníckeho práva vydražiteľa do katastra nehnuteľností. Odvolací súd dodáva, že po uspokojení pohľadávok záložného veriteľa a po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením zloženej do notárskej úschovy nedošlo k odovzdaniu predmetu dražby;

(i) na námietky sťažovateľa týkajúce sa nedotknuteľnosti obydlia a postavenia sťažovateľa v konaní ako spotrebiteľa odvolací súd odkazuje na odôvodnenie rozsudku okresného súdu, s ktorými sa stotožnil;

(j) odvolací súd k nevypočutiu navrhovaného svedka JUDr. P. K. uviedol, že uvedený svedok mal byť podľa vyjadrenia sťažovateľa vypočutý v priebehu dražby. Sťažovateľ potrebu

výsluchu svedka bližšie nešpecifikoval. Keďže bol priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, bol by podľa názoru odvolacieho súdu výsluch svedka nadbytočný a nehospodárny.

9. Sťažovateľ proti namietanému rozsudku krajského súdu podal dovolanie podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Podľa ústavnej sťažnosti namietal nepreskúmateľnosť a arbitrárnosť rozsudku krajského súdu vo vzťahu k nasledovným dôvodom žaloby: (i) absencia relevantného oznámenia o postúpení pohľadávky, (ii) vzájomná prepojenosť postupníka, dražobnej spoločnosti a vydražiteľa, (iii) podhodnotenie nehnuteľnosti, (iv) vedomosť o súdom uloženom zákaze vykonať dražbu a (v) nezaplatenie ceny dosiahnutej vydražením riadne a včas.

10. Najvyšší súd namietaným rozsudkom dovolanie sťažovateľa zamietol a žalovaným priznal náhradu trov dovolacieho konania. Najvyšší súd nezistil splnenie predpokladov pre odloženie právoplatnosti namietaného rozhodnutia podľa § 444 ods. 2 CSP a v súlade s ustálenou praxou najvyššieho súdu nevydal samostatné rozhodnutie. Dovolací súd nezistil, že by v danej veci išlo o prípad vybočenia z medzí ustanovenia § 393 ods. 2 CSP. Bol toho názoru, že obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie náležite neodôvodnil. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP podľa jeho názoru nemožno považovať to, že krajský súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa. Namietaný rozsudok najvyššieho súdu bol právnenému zástupcovi sťažovateľa doručený 26. apríla 2022.

II.

11. Podľa sťažovateľa došlo k ústavne neakceptovateľnému prístupu súdov pri riešení týchto otázok:

(i) absencia relevantného oznámenia o postúpení pohľadávky a zmätočnosť pri oznámení o začatí výkonu záložného práva: podľa názoru sťažovateľa bolo oznámenie o postúpení pohľadávky v rozpore s § 526 ods. 1 OZ. Sťažovateľ navyše zdôrazňuje, že išlo o oznámenie postúpenia voči spotrebiteľovi, teda akékoľvek dojednania medzi postupcom a postupníkom musia byť posudzované podľa toho, či nespôsobujú hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa. Postúpenie pohľadávky teda podľa jeho názoru nebolo oznámené riadne. Tiež tvrdil, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 10. marca 2014 mu bolo zo strany postupníka doručené v rovnaký deň ako oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby zo 14. marca 2014 zo strany dražobnej spoločnosti. Postupník teda spísal oznámenie o upustení od dražby štyri dni po oznámení o výkone záložného práva. Ďalej tvrdí, že v tom čase mu nebolo preukázané postúpenie pohľadávky. O zmluve o postúpení pohľadávky sa sťažovateľ dozvedel až v rámci súdneho konania, pričom originál zmluvy o postúpení pohľadávky z 24. januára 2014 mu nikdy predložený nebol. Listom z 10. marca 2014 bol sťažovateľovi oznámený iba výkon záložného práva. Sťažovateľ poukázal na to, že zmluva o úvere a zmluva o zriadení záložného práva obsahujú viaceré neprijateľné podmienky, ktoré sú od počiatku neplatné podľa § 53 ods. 1 OZ;

(ii) vzájomná prepojenosť postupníka, dražobnej spoločnosti a vydražiteľa: podľa názoru sťažovateľa bolo v konaní preukázané, že vydražiteľ bol v minulosti zakladateľom a jediným spoločníkom dražobnej spoločnosti. Následne vydražiteľ previedol svoj obchodný

podiel v dražobnej spoločnosti na spoločnosť PROPERTY HOLDING LIMITED, s. r. o., v ktorej má až do súčasnosti vydražiteľ väčšinový obchodný podiel. Sťažovateľ tiež tvrdí, že pán JUDr. J. T., ktorý v čase dražby bol konateľom dražobnej spoločnosti a v minulosti bol konateľom spoločnosti PROPERTY HOLDING LIMITED, s. r. o., taktiež bol v minulosti spoločníkom spoločnosti PROPERTY HOLDING LIMITED, s. r. o., aj postupník. Ďalej sťažovateľ tvrdil, že JUDr. E. Š. a pani Mgr. K. Š. majú obe adresu bydliska zhodnú s adresou sídla dražobnej spoločnosti. Na adrese dražobnej spoločnosti sídli aj exekútorský úrad vydražiteľa, pričom podľa vyjadrenia vydražiteľa tento exekútorský úrad v čase dražby zdieľal spoločnú recepciu vrátane spoločnej telefonickej linky údajne zamestnankyne exekútorského úradu vydražiteľa, ktorá vykonáva administratívne činnosti aj pre dražobnú spoločnosť. Podľa názoru sťažovateľa sa dražobná spoločnosť snažila vydražiť nehnuteľnosť v prospech vydražiteľa za čo najnižšiu cenu a v čo najkratšom čase, teda do účinnosti novely zákona o dobrovoľných dražbách č. 106/2014 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť 1. júna 2014 (po 11 dňoch od vykonania dražby) a výrazne sprísnila podmienky na vykonanie dražby. Z pohľadu sťažovateľa je neakceptovateľné, aby štátom poverená osoba s ohľadom na citlivosť údajov súvisiacich s exekučnými konaniami zdieľala recepciu a telefonickú linku so súkromnou spoločnosťou. Tiež uviedol, že vydražiteľ a JUDr. E. Š. sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, v ktorej sídli dražobná spoločnosť. Sťažovateľ v ústavnej sťažnosti obsiahlo rozpísal vzájomne prepojenie subjektov, ktoré podľa jeho názoru nasvedčujú špekulatívnemu prevodu nehnuteľnosti a následnej fiktívnej exekúcii;

(iii) podhodnotenie spornej nehnuteľnosti: sťažovateľ podotýka, že s dražobnou spoločnosťou sa snažil dohodnúť na vyhovujúcom termíne na riadne vykonanie obhliadky, následne dražobná spoločnosť postupovala ohodnotením predmetu dražby v neprítomnosti sťažovateľa. Podľa názoru sťažovateľa dražobná spoločnosť sa snažila využiť neprítomnosť sťažovateľa (pracovne odcestovaný v zahraničí) a zadala vypracovanie znaleckého posudku bez poznania skutočného stavu bytu. Podľa názoru sťažovateľa nesprávne ocenenie bytu má za následok neplatnosť dražby;

(iv) neoznačenie nehnuteľnosti: dražobná spoločnosť neoznačila byt v súlade s § 11 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože oznámenie o dražbe bolo vyvesené na zadnom vchode bytového domu spôsobom, aby bolo viditeľné pre čo najmenší počet ľudí. Byt nebol označený vôbec a dražobná spoločnosť nikdy sťažovateľa nepožiadala, aby umožnil predmet dražby riadne označiť. Dražby sa zúčastnili viacerí účastníci, avšak žiaden z nich neučinil ani jediné podanie, preto sa domnieva, že ich účasť na dražbe nebola seriózna s úmyslom byt vydražiť;

(v) vedomosť o nariadení predbežného opatrenia: z notárskej zápisnice vyplýva, že dražobná spoločnosť a vydražiteľ v čase pred konaním dražby mali vedomosť o nariadení predbežného opatrenia. Pred otvorením dražby dražobná spoločnosť o tejto skutočnosti informovala prítomných. Aj napriek nariadenému predbežnému opatreniu dražobná spoločnosť pristúpila k dražbe;

(vi) nezaplatenie ceny dosiahnutej vydražením riadne a včas: podľa názoru sťažovateľa vydražiteľ nezaplatil cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ako bol povinný podľa oznámenia o dražbe. Doplatok ceny dosiahnutej vydražením poukázal

vydražiteľ na účet dražobnej spoločnosti až 21. júla 2014. Platba bola odoslaná na iný účet dražobnej spoločnosti, než je uvedená v dohode z 23. mája 2014;

(vii) obsadenie senátu dovolacieho súdu: sťažovateľ namietal zloženie senátu najvyššieho súdu v dovolacom konaní podaním z 13. januára 2021, ktorým upozornil na obsadenie senátu dovolacieho súdu, pričom doterajšieho člena senátu z dôvodu pozastavenia jeho funkcie sudcu nahradila členka senátu, ktorá podľa dostupných informácií predsedala Súdnej rade Slovenskej republiky (ďalej aj „súdna rada“) v čase, keď bol členom súdnej rady aj vydražiteľ. Považoval za potrebné na túto skutočnosť upozorniť z dôvodu potenciálnej zaujatosti k stranám sporu (najmä k vydražiteľovi). Aj napriek uvedenej námietke najvyšší súd rozhodol vo veci sťažovateľa v namietanom zložení.

12. Podľa názoru sťažovateľa s uvedenými námietkami sa všeobecné súdy v ústavnopotrebnnej miere nevysporiadali, pričom namietané okolnosti mali zásadný význam pri posúdení platnosti dražby.

III.

13. Ústavný súd uznesením zo 14. júla 2022 ústavnú sťažnosť prijal na ďalšie konanie v časti, v ktorej sa sťažovateľ domáha vyslovenia porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy postupom a rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co/224/2018 z 27. februára 2019 a postupom a rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo/337/2020 z 24. februára 2022 a vo zvyšnej časti ústavnú sťažnosť odmietol.

14. Najvyšší súd vo vyjadrení ponecháva rozhodnutie na ústavnom súde. Predsedníčka senátu JUDr. Viera Petříková vo vlastnom vyjadrení zrekapitulovala dovolaním namietané vady nedostatočného odôvodnenia rozsudku krajského súdu vo vzťahu k doručeniu oznámenia o postúpení pohľadávky, prepojenosti žalovaných, podhodnoteniu ceny nehnuteľnosti a nezaplateniu ceny dosiahnutej vydražením riadne a včas. Namietanú vadu nedostatočného odôvodnenia rozsudku krajského súdu k nezohľadnenia neodkladného opatrenia neuviedla. Rozhodnutie najvyššieho súdu označila za správne, pretože najvyšší súd nezistil v dovolaní namietanú vadu a dovolaním nebolo namietané nesprávne právne posúdenie veci.

15. Krajský súd vo vyjadrení vychádzajúcim z vyjadrenia členky senátu v podstate zotrval na odôvodnení napadnutého rozsudku, postup súdu označil za pokorný k právu, ochranu spotrebiteľa označil za nie bezlimitnú a dodal, že komponentom uplatneného základného práva nie je právo, aby sa rozhodlo podľa predstáv sťažovateľa.

16. Všeobecná úverová banka ako zúčastnená osoba svoje vyjadrenie zamerala na obhajobu správnosti postúpenia pohľadávky a navrhla ústavnej sťažnosti nevyhovieť. Ostatné zúčastnené osoby (postupca, dražobník a vydražiteľ) sa k ústavnej sťažnosti nevyjadrili.

17. Sťažovateľ v replike zotrval na svojej argumentácii a do pozornosti dal už v minulosti vyhlásený nález ústavného súdu vo veci sp. zn. II. ÚS 60/2018 k nezákonnosti dobrovoľnej dražby v inej veci žalovaných 1 a 2 (postupca a dražobníka).

IV.

18. Sťažovateľ okrem iného namieta, že proces dražby bol cielene urýchľovaný. Dražba bola vykonaná jedenásť dní pred zmenou zákona, a to aj napriek už súdom vydanému neodkladnému opatreniu, ktorým súd uložil zdržanie sa výkonu záložného práva. O neodkladnom opatrení bol dražobník ešte pred vykonaním samotnej dražby informovaný. Vydražený 4-izbový byt nachádzajúci sa v ... predstavuje obydlie sťažovateľa a k procesu výkonu záložného práva došlo po vyhlásení predčasnej splatnosti úveru pre nezaplatenie splátky 298,06 eur. Súdny v konaní úplne vylúčili spotrebiteľské právo. Sťažovateľ tiež argumentuje silným prepojením vydražiteľa nielen na dražobníka, ale aj na sudcov.

19. Súdny už mnohokrát konštatovali, že zmyslom a cieľom dobrovoľných dražieb nie je to, aby niekto kúpil lacno a rýchlo. Súdny jasne rozhodli, že aj na súdne procesy vyvolané dražbami na majetok spotrebiteľov dopadá *ex officio* ochrana pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami či ochrana obydlia (uznesenie ústavného súdu vo veci sp. zn. PL. ÚS 23/2014) a že v rámci výkonu záložného práva má dôležitý význam inštitút neodkladného opatrenia (uznesenie ústavného súdu vo veci sp. zn. IV. ÚS 490/2022).

IV.1. K namietanému porušeniu čl. 46 ods. 1 ústavy namietaným rozsudkom najvyššieho súdu:

20. Krajský súd aproboval názor okresného súdu, podľa ktorého súdom vydaný zákaz výkonu záložného práva nemá relevanciu, pretože v čase dražby ešte nebol vykonateľný a dražobník sa s ním nemal možnosť oboznámiť. Podľa najvyššieho súdu „...obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie náležite neodôvodnil“. Sťažovateľ takéto odôvodnenie namieta ako nedostatočné v kontexte s ústavne neudržateľným vylúčením spotrebiteľského práva.

21. Ústavný súd predovšetkým poznamenáva, že inštitút dobrovoľnej dražby v spotrebiteľských veciach a výslovne aj otázka efektivity neodkladného opatrenia boli predmetom konania pred Súdnym dvorom Európskej únie (ďalej len „Súdny dvor“), a to vo vzťahu k otázke, či inštitút dobrovoľnej dražby môže vôbec obstať z hľadiska princípov práva Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa, keďže záložné právo sa vykoná bez účasti súdu a súdnej či inej objektívnej kontroly neprijateľných zmluvných podmienok a celý proces od určenia výšky dlhu až po dražbu vykonávajú súkromné osoby (rozsudok Súdneho dvora z 10. 9. 2014 vo veci C-34/13, Kušionová, ECLI:EU:C:2014:2189).

22. Z rozhodnutia Súdneho dvora vyplýva, že síce výkon zábezpeky, ktorá sa vzťahuje na spotrebiteľské zmluvy o pôžičke, nie je predmetom úpravy práva Únie a v dôsledku toho sa v súlade s princípom procesnej autonómie uplatní vnútroštátna právna úprava, tá však musí zodpovedať požiadavkám zásady efektivity a zásady ekvivalencie. Z pohľadu zásady efektivity vo vzťahu k smernici 93/13 to znamená, že vnútroštátna procesná úprava nesmie prakticky znemožniť alebo nadmerne sťažiť výkon práva na riadnu ochranu pred nekalými zmluvnými podmienkami, ktoré uvedená smernica priznáva spotrebiteľom, pričom splnenie tejto podmienky má posúdiť *ex officio* vnútroštátny súd, presnejšie „Ustanovenia smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa majú vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava, ako je úprava dotknutá

vo veci samej, umožňujúca vymôcť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdny výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu.“ (zvýraznenie pridané, pozn.).

23. V čase rozhodovania všeobecných súdov už bol teda Súdny dvor poskytnutý výklad práva Európskej únie k možnosti vykonania tzv. dobrovoľných dražieb, ktoré Súdny dvor z možnosti ich použitia na spotrebiteľov nevyklúčil pod podmienkou, že spotrebiteľom bude garantovaná ochrana pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami a že súd má posúdiť (overiť) efektívnosť ochranných opatrení, pričom sa konkrétne spomína inštitút neodkladného opatrenia. Súdny dvor konštatoval, že

„60. Pokiaľ ide o účinnú a odrádzajúcu povahu, na jednej strane písomné pripomienky, ktoré Súdny dvor predložila slovenská vláda, spresňujú, že v priebehu tohto konania o mimosúdnom výkone záložného práva môže príslušný vnútroštátny súd na základe § 74 ods. 1 a § 76 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku prijať predbežné opatrenia zakazujúce pokračovanie v uskutočnení tohto predaja.

66. Konkrétne, pokiaľ ide o dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa a jeho rodinu spôsobuje vysťahovanie z obydlija predstavujúceho ich hlavné bydlisko, Súdny dvor už zdôraznil dôležitosť toho, aby príslušný vnútroštátny súd disponoval predbežnými opatreniami umožňujúcimi prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou v prípade, keď je prijatie takýchto opatrení potrebné na zabezpečenie efektivity ochrany zaručenej smernicou 93/13 (pozri v tomto zmysle rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 59).

67. V prejednávanej veci možnosť príslušného vnútroštátného súdu prijať predbežné opatrenie, ako je uvedené v bode 60 tohto rozsudku, môže zjavne predstavovať primeraný a účinný prostriedok na zabránenie uplatňovaniu nekalých podmienok, čo musí overiť vnútroštátny súd.“.

24. Ústavný súd už rozhodol, že k porušeniu práva na spravodlivý proces môže dôjsť aj vtedy, ak súd nereflektuje na vec dopadajúci rozsudok Súdneho dvora („... najvyšší súd v dôsledku absencie reflektovania na závery uvedené v rozhodnutí Súdneho dvora...vydaného pred rozhodnutím v predmetnej veci..., neposkytol sťažovateľke adekvátnu ochranu a porušil tak jej právo na súdnu ochranu, resp. spravodlivé súdne konanie.“ 20. „Ak by najvyšší súd neopomenul vziať do úvahy predmetné rozhodnutie Súdneho dvora, nemohlo by z jeho strany ostať nepovšimnutým ani posúdenie otázky, či v danom prípade išlo o spotrebiteľský vzťah medzi sťažovateľkou a žalovanou,...Už len uvedená skutočnosť, teda primárne absencia uplatnenia pre vec relevantnej judikatúry Súdneho dvora (v zmysle princípu prednosti, pozn.) na prípad sťažovateľky, je dostatočným dôvodom na to, aby zo strany ústavného súdu bol napadnutý rozsudok zrušený. Len na záver je vhodné podotknúť, že predmetné rozhodnutie Súdneho dvora je pre súdy precedentne záväzné, a to odvtedy, ako je uverejnené vo Vestníku Európskej únie v tom-ktorom jazyku členského štátu.“, nález vo veci sp. zn. I. ÚS 462/2022,

bod 19, 20). Niet dôvod nevzťahovať rovnaké východiska aj na výkladový odkaz Súdneho dvora vo veci C-34/13 vo vzťahu k povinnosti súdov posúdiť efektivitu neodkladného opatrenia.

25. Z ústavnej sťažnosti a príloh nevyplýva, že by súdy vôbec nejaké overovanie efektivity neodkladného opatrenia vykonali. Konštatovali len nevykonateľnosť neodkladného opatrenia, nie však v okolnostiach prípadu jeho efektivitu v okolnostiach prípadu ako jediného možného dočasného nástroja ochrany a naliehavosť dočasnej ochrany (porov. IV. ÚS 490/2022). Ústavný súd poznamenáva, že podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie možno nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Tento atribút však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas a nemožno ju považovať za nesplnenú len preto, že strana sa nedomáhala ochrany neodkladným opatrením ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladnej úpravy pomerov (nález ústavného súdu č. k. III. ÚS 422/2021 z 13. januára 2022).

26. Nedostatočná kvalita súdneho rozhodnutia, ktorého odôvodnenie nezodpovedá procesným požiadavkám práva na spravodlivý proces, môže byť predmetom dovolacieho prieskumu v rámci uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP. Pojem „procesný postup“ v § 420 písm. f) CSP je teda potrebné vyložiť v kontexte pojmu „právo na spravodlivý proces“, ktorého súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 559/2018, IV. ÚS 443/2020 alebo IV. ÚS 372/2020). Najvyšší súd posudzovaním prípustnosti dovolania pre nedostatočné odôvodnenie podľa § 420 písm. f) CSP sám pripustil, že do konceptu zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP spadá aj nedostatočné odôvodnenie.

27. Ústavný súd v tejto časti konštatuje, že krajský súd (v spojení s okresným súdom) sa v okolnostiach prípadu v rozpore s rozsudkom Súdneho dvora nezaoberali efektivitou neodkladného opatrenia vo vzťahu k inštitútom procesu dobrovoľnej dražby, najmä k upusteniu od jej vykonania, a to pri silno napätých vzťahoch, keď išlo o obydlie sťažovateľa. Ak najvyšší súd za takýchto okolností rozsudok krajského súdu kvalifikoval ako náležité odôvodnený, ústavný súd musel konštatovať porušenie základného práva sťažovateľa na súdnu ochranu podľa § 46 ods. 1 zákona o ústavnom súde a súčasne rozhodnutie najvyššieho súdu zrušil (§ 133 ods. 2 zákona o ústavnom súde). Ústavný súd sa vzhľadom na tento záver už ďalšími námietkami proti namietanému rozhodnutiu najvyššieho súdu nezaoberal.

IV.2. K namietanému porušeniu čl. 46 ods. 1 ústavy namietaným rozsudkom krajského súdu:

28. Na preskúmanie drivej časti námietok proti rozsudku krajského súdu bola daná právomoc najvyššieho súdu, ktorú sťažovateľ aj podaním dovolania aktivoval, preto ústavný súd nemohol vo vzťahu k týmto námietkam konať pre nedostatok vlastnej (subsidiárnej) právomoci. Iná situácia je ale vo vzťahu k námietkam k procesu dokazovania a námietkam skutkovej povahy, keď najvyšší súd je pri prieskume dovolania procesne limitovaný viazanosťou skutkového stavu tak, ako ho zistil odvolací súd. V tejto časti už ústavný súd ústavnoprávny prieskum meritórne vykonal.

29. Deficit zisteného skutkového stavu a záber dokazovania bol nevyhnutne ovplyvnený prístupom krajského súdu, podľa ktorého sa v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby neprijateľnosť zmluvných podmienok neskúma. Podľa sťažovateľa počas celého procesu „nemal možnosť spochybňovať výšku údajnej pohľadávky a zároveň zmluva o úvere (ako ani záložná zmluva) neboli v žiadnom štádiu podrobné (ex off) súdnej kontrole zmluvných podmienok a obchodných praktík“.

30. Nezodpovedanou teda zostala (i. a.) skutková otázka týkajúca sa sťažovateľom namietanej výšky pohľadávky a jej pomerovanie k hodnote draženej nehnuteľnosti. Ústavný súd nevidí dôvod na odklon od vlastnej judikatúry, podľa ktorej zistenie skutkových okolností k pomeru splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti je dôležité (PL. ÚS 23/2014). K následkom nesprávnej výšky pohľadávky najvyšší súd už konštatoval, že „... ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. uplatní pohľadávku, ktorej základ bude spočívať v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. (o dobrovoľných dražbách) zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 cit. zákona, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka (resp. záložcu), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu...“ (uznesenie najvyššieho súdu č. k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022).

31. Ústavný súd nemá ambíciu nahrádzať všeobecný súd pri náležitom zisťovaní skutkového stavu, no považuje za dôležité pripomenúť už existujúcu judikatúru Súdneho dvora k neprijateľnosti zmluvnej podmienky, ktorá determinuje výšku pohľadávky, akú predstavuje aj rozsudok Súdneho dvora zo 14. marca 2013 vo veci C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, podľa ktorého „je úlohou vnútroštátneho súdu predovšetkým preveriť, ..., či možnosť predajcu alebo dodávateľa rozhodnúť o splatnosti celého úveru závisí od toho, že si spotrebiteľ nesplnil povinnosť, ktorá je v spornom zmluvnom vzťahu podstatná, či sa táto možnosť priznáva v prípadoch, v ktorých je takéto **nesplnenie povinnosti dostatočne závažné vo vzťahu k dobe splácania úveru a k jeho výške**, či táto možnosť predstavuje odchýlku od právnych predpisov uplatňovaných v tejto oblasti a či vnútroštátne právo stanovuje primerané a účinné prostriedky, ktoré spotrebiteľovi, na ktorého sa takéto podmienka uplatní, umožnia, aby odvrátil účinky takejto splatnosti úveru“ (bod 73, zvýraznenie doplnil ústavný súd, pozn.).

32. *Ex off* dokazovanie zamerané na zistenie relevantných skutkových okolností k tvrdenému nepomeru medzi výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti, ktoré krajský súd (v spojení s okresným súdom) nevykonal no vykonať mal, sa má týkať posudzovanej zmluvnej podmienky, ktorá determinovala výšku splatného dlhu, ostatných zmluvných podmienok, súvisiacej zmluvy a všetkých okolností súvisiacich s uzatvorením zmluvy (čl. 4 ods. 1 smernice 93/13).

33. Ústavný súd aj v tejto časti pripomína nález vo veci sp. zn. I. ÚS 462/2022 o konštatovaní porušenia práva na spravodlivý proces v prípade, ak súd neaplikuje rozsudok Súdneho dvora priliehavý na prejednávajúcu vec. Odhladiť od skutočnosti, že žalobca sa už v žalobe domáhal ochrany pred neprijateľnými podmienkami, Súdny dvor judikoval, že vykonanie

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

34. Ústavný súd poznamenáva, že Súdny dvor tiež rozhodol, že *ex offio* prieskum neprijateľnosti zmluvných podmienok sa má vykonať aj v konaniach vymáhacej povahy, napr. v insolvenčnom konaní (rozsudok C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283) či v exekučnom konaní (C-448/17, ECLI:EU:C:2018:745), tiež uznesenie ústavného súdu č. k. PL. ÚS 1/2022), a na túto líniu nadväzujú aj najnovšie návrhy generálnej advokátky z 12. januára 2023 zverejnené na webovom sídle Súdneho dvora vo veci C-598/21, v ktorej prejudiciálne otázky predložil v obdobnej záležitosti slovenský súd.

35. Krajský súd selektívnym prístupom nevykonával dokazovanie v zmysle judikatúry Súdneho dvora a skutkový stav v časti nepomeru medzi skutočne splatnou výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti nezistil v miere potrebnej a podstatnej pre rozhodnutie veci, preto ústavný súd deklaroval porušenie základného práva sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy. Ústavný súd zároveň napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie [§ 132 ods. 2 a 3 písm. b) zákona o ústavnom súde].

36. Sťažovateľ si v ústavnej sťažnosti uplatnil aj nárok na finančné zadosťučinenie 5 000 eur. Ústavný súd finančné zadosťučinenie sťažovateľovi nepriznal, pretože podstata porušenia sťažovateľom uplatneného základného práva spočíva v nedostatočnom odôvodnení napadnutého uznesenia súdu (m. m. napr. III. ÚS 582/2021, III. ÚS 625/2022) a k naplneniu ústavnoprávnej ochrany došlo deklarovaním porušenia uplatneného práva s vrátením veci na nové prejednanie. Zohľadňujúc predovšetkým charakter a intenzitu porušenia práv sťažovateľa, ústavný súd dospel k záveru, že len vyslovenie porušenia sťažovateľom namietaných referenčných ustanovení je v danom prípade dostatočným zadosťučinením.

V.

37. Zistené porušenie ústavných práv sťažovateľa odôvodňuje to, aby mu najvyšší súd podľa § 73 ods. 3 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nahradil trovy konania, ktoré mu vznikli právnym zastúpením. Ich výška 530,86 eur bola určená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov a za dva úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie sťažnosti 2 x 208,67 eur) s náhradou podľa § 16 ods. 3 vyhlášky (2 x 12,52 eur) a zvýšením o daň z pridanej hodnoty. Nebol dôvod sťažovateľovi priznať náhradu trov za jeho ďalšie vyjadrenie, keďže jeho obsah nebol rozhodujúci pre rozhodnutie o jeho ústavnej sťažnosti.

38. Podľa § 67 zákona o ústavnom súde sudca Peter Straka pripája odlišné stanovisko, ktoré sa týka výlučne odôvodnenia nálezu.

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 ...).

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 oddialovalo uspokojenie veriteľa, dokonca, že je prídlhé vyčkávanie za uplynutím lehôt na rozhodnutie o neodkladnom opatrení. Je to jeden z argumentov, ktorý v synergii celkom úspešne ospravedlňuje 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 prístupia 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 preskúmvanej veci s následkom okamžitého vrátenia viac ako 40 000 eur). Judikatúra k *ex officio* 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 Súdneho dvora vo veci C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703, bod 3 výroku). V rozhodnutí by sa mal vyrovnáť okrem iného aj s tým, či by zákonná úprava priniesla pre spotrebiteľa priaznivejšie riešenie vecí 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 Súdneho 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 officio* zisťovanie výšky splatnej pohľadávky. Krajský súd po *ex officio* súdnom prieskume zmluvných podmienok (vrátane dohody o predčasnej splatnosti) pre prípad akéhokoľvek porušenia záväzku musí vyhodnotiť, a to aj v nadväznosti na prípadné závery Súdneho 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 obydlija 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 offo* 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...»