



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

III. ÚS 50/2024-45

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Petra Straku a Martina Vernarského (sudca spravodajca) v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky **VIAM - dražobná spoločnosť s. r. o.**, Trieda SNP 39, Košice, zastúpenej JUDr. Michal Krutek, s.r.o., Hlavná 11, Trnava, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/175/2021 z 27. júna 2023 takto

r o z h o d o l :

Ústavnej sťažnosti **n e v y h o v u j e .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 28. septembra 2023 domáha vyslovenia porušenia čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy postupom najvyššieho súdu v konaní označenom v záhlaví tohto nálezu. Navrhuje rozhodnutie najvyššieho súdu v konaní sp. zn. 1Cdo/175/2021 zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

2. Ústavný súd uznesením č. k. III. ÚS 50/2024-14 z 25. januára 2024 prijal na ďalšie konanie ústavnú sťažnosť v časti namietaného porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky rozsudkom najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/175/2021 z 27. júna 2023. Vo zvyšnej časti ústavnú sťažnosť odmietol.

II.

Skutkové východiská

3. Okresný súd Galanta (ďalej len „okresný súd“) rozsudkom zo 17. októbra 2019 v spojení s opravným uznesením z 9. augusta 2021 zamietol žalobu o určenie neplatnosti dražby bytu. Okrem iného sa nestotožnil s argumentáciou žalobkyne, že len samotná vzdialenosť od miesta vykonania dražby (Košice), a to 350 kilometrov od miesta, kde sa nachádzala dražená nehnuteľnosť (Galanta), je takou závažnou skutočnosťou, ktorá odôvodňuje vyhlásenie celej dobrovoľnej dražby za neplatnú. Dôvodom vykonania dobrovoľnej dražby bolo neplnenie povinností žalobkyňou a

účelom dražby bola ochrana práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome.

4. Proti rozsudku okresného súdu podala žalobkyňa odvolanie. Krajský súd rozsudkom z 27. októbra 2020 zmenil rozsudok okresného súdu tak, že určil neplatnosť dobrovoľnej dražby. Nestotožnil sa so záverom okresného súdu, že dražba prebehla v súlade so zákonom 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“), keďže konaním sťažovateľky (dražobníka, vystupujúca v spore ako žalovaný 2) bol naplnený predpoklad neplatnosti dražby vyplývajúci z § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Krajský súd konštatoval (s poukazom na existujúcu rozhodovaciu prax), že určenie miesta konania dražby v meste vzdialenom 350 km od predmetu dražby bez akejkoľvek rozumnej spojitosti s predmetom konania dražby je dôvodom neplatnosti dražby pre určenie jej miesta konania v rozpore s § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keďže táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to už len tým, že im, hoci len nepriamo, znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe. Žalobkyňa dôvodne poukázala na to, že nehnuteľnosti určené na bývanie kupujú zväčša záujemcovia z určitého blízkeho okruhu, záujemcov zo vzdialenejších miest je podstatne menej. Vzhľadom na uvedený záver postačujúci pre určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby sa krajský súd nezaoberal otázkou splnenia ďalších podmienok platnosti dražby, ktoré žalobkyňa namietala.

5. Proti rozsudku krajského súdu podali sťažovateľka a správca bytového domu (žalovaný 1) dovolanie podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Najvyšší súd napadnutým rozsudkom dovolanie sťažovateľky a žalovaného 1 zamietol.

6. Najvyšší súd k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP konštatoval, že rozsudok krajského súdu nemožno považovať za nepreskúmateľný, neodôvodnený či zjavne arbitrárny. K dovolacej námietke, že krajský súd sa vo svojom rozhodnutí nevysporiadal s námietkou nedostatku pasívnej vecnej legitimácie žalovaného 1, najvyšší súd poukázal na skutočnosť, že dovolatelia toto v odvolacom konaní nenamietali. Sťažovateľka sa následne v dovolaní snažila preniesť zodpovednosť za svoje pochybenie (resp. nečinnosť) v spore na konajúce súdy, ktorých procesný postup bol v súlade so zákonom, čo je neprípustné.

7. K namietanému nedostatku pasívnej vecnej legitimácie žalovaného 1 najvyšší súd uviedol, že táto otázka nie je otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP, keďže na jej vyriešení nezaložil odvolací súd svoje rozhodnutie (dovolatelia nedostatok pasívnej vecnej legitimácie v odvolacom konaní nenamietali). Argumentácia dovolateľov v súvislosti s uvedenou právnou otázkou nezakladá prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP. Preto na podklade dovolania nebolo možné uskutočniť v tejto jeho časti meritórny dovolací prieskum.

8. V súvislosti s uplatnenými dovolacími dôvodmi podľa § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP dovolatelia tiež namietali nesprávne právne posúdenie odvolacieho súdu spočívajúce v určení neplatnosti dobrovoľnej dražby v dôsledku porušenia § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, teda že miesto dražby nebolo určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Najvyšší súd posúdil dovolanie podľa jeho obsahu s ustálením dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, a teda že odvolací súd sa pri riešení právnej otázky odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Najvyšší súd konštatoval, že k otázke miesta konania dražby

a výkladu § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách sa relevantne vyjadril v uznesení sp. zn. 8Cdo/58/2018 z 5. júna 2019, ako aj v rozsudku sp. zn. 4Cdo/100/2012 z 24. októbra 2013. Uzavrel, že krajský súd vec správne právne posúdil, keď s poukazom na ustálenú judikatúru najvyššieho súdu konštatoval neplatnosť dražby vyplývajúcu z § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v dôsledku porušenia § 11 ods. 1 toho istého zákona. Krajský súd rozhodol v súlade so zaužívanou praxou najvyšších súdnych autorít a napadnutým rozhodnutím nedošlo ani k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

III.

Argumentácia sťažovateľky

9. Sťažovateľka najvyššiemu súdu vytýka, že súd vecnú legitimitáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta. Prostredníctvom svojho právneho zástupcu upozornila už okresný súd v rámci záverečnej reči, že žalovaný 1 nie je nositeľom hmotných práv. Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1, avšak ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a nie ako nositeľ záložného práva k bytom a nebytovým priestorom. Správca vykonáva správu bytového domu, avšak v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je teda zrejmé, že žalobkyňa neurčila okruh účastníkov konania (resp. strán sporu) v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a CSP, a zároveň je zrejmé, že už okresný súd bol na tieto skutočnosti upozornený, avšak žiadnym spôsobom sa s týmito nevyrovnal. Odvolanie podané proti rozsudku okresného súdu nebolo podané sťažovateľkou, ale žalobkyňou, preto bola sťažovateľka vyzvaná len na vyjadrenie sa k odvolacím dôvodom.

10. Krajský súd sa v rámci odôvodnenia rozhodnutia predovšetkým vysporiadaval s námietkou žalobkyne týkajúcou sa vzdialenosti konania dobrovoľnej dražby od miesta predmetu dražby. Pridržiaval sa záverov uvedených v judikatúre dovolacieho súdu celkom rigorózne. Podľa sťažovateľky nedošlo k vysporiadaniu sa so skutočnosťou, akým spôsobom a ktorým osobám mala byť obmedzená možnosť účasti na dražbe. Žalobkyňa nikdy nepoukazovala na konkrétne osoby a konkrétne dôvody, na základe ktorých mala byť vzdialenosť konania dražby takou závažnou skutočnosťou, aby súd vyhlásil dražbu za neplatnú. Dražba sa uskutočnila v sídle verejne prístupného notárskeho úradu v centre Košíc. Jediným argumentom pre neplatnosť dražby nemôže byť vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti. Je nutné zohľadniť možnosti dopravy do miesta konania dražby, ale aj kúpyschopnosť tamojšieho obyvateľstva. Žalobkyňa v konaní ani nenamietala, že by bola nehnuteľnosť vydražená za nízku sumu, namietala len toľko, že na dobrovoľnej dražbe mohlo byť prítomných viacero záujemcov, čo však nie je dôvodom na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. V tomto prípade ide o nesprávnu aplikáciu rozhodnutia najvyššieho súdu na konkrétny prípad (sp. zn. 8Cdo/58/2018, sp. zn. 4Cdo/100/2012). Odôvodnenia rozsudku krajského súdu, ako aj rozsudku najvyššieho súdu nie sú dostatočne zrozumiteľné, zároveň neboli dostatočne ozrejmene skutkové okolnosti podstatné pre rozhodnutie, na základe čoho by bolo zrejmé, že nebola splnená podmienka prípustnosti dražby nehnuteľnosti.

IV.

Vyjadrenie najvyššieho súdu, zúčastnenej osoby a replika sťažovateľky

IV.1. Vyjadrenie najvyššieho súdu:

11. Najvyšší súd k ústavnej sťažnosti uviedol, že sa v celom rozsahu pridržia svojho rozhodnutia, svoj postup nepovažuje za rozporný so zákonom, pričom poukázal na § 8b ods. 1 písm. h) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bytoch“) a odôvodnenie svojho rozsudku. Navrhol ústavnej sťažnosti nevyhovieť.

IV.2. Vyjadrenie zúčastnenej osoby:

12. Podľa zúčastnenej osoby (žalobkyne) účastníkom konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby bytu v bytovom dome nemajú byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ale správca podľa § 8 zákona. Poukázala na uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo25/2019 z 25. júna 2019, rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/66/2008 z 30. júna 2009. Ak sa aj súd vyslovene k vecnej legitimácii nevyjadrí, neznamená to, že sa ňou nezaoberal. Pokiaľ ide o otázku miesta konania dražby, z uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/58/2018 z 5. júna 2019 vyplýva, že pokiaľ bola medzi miestom konania dražby a miestom, kde sa nachádza nehnuteľnosť určená na bývanie, vzdialenosť niekoľko stoviek kilometrov, vtedy možno takéto miesto konania dražby bez ďalšieho považovať za neprimerané.

13. Ďalšie zúčastnené osoby, ktorými sú subjekty vystupujúce v konaní pred všeobecnými súdmi v postavení žalovaných 1 a 3, sa v ústavným súdom určenej lehote k ústavnej sťažnosti nevyjadrili.

IV.3. Replika sťažovateľky:

14. Sťažovateľka v replike uviedla, že v čase výkonu dobrovoľnej dražby (22. novembra 2017) právna úprava podľa zákona o bytoch nedávala správcovi právo zastupovať vlastníkov bytov pred súdom v konaní o neplatnosť dražby spôsobom, ako je tomu po novelizácii zákona od 1. novembra 2018. Ani predchádzajúca a ani súčasná právna úprava postavenia správcov neznamenala delegovanie hmotného práva z vlastníkov bytov a nebytových priestorov na správcov, ale znamenala len úpravu procesného postavenia správcov, pričom nositeľmi hmotného práva ostali naďalej vlastníci bytov a nebytových priestorov. Podľa právneho stavu účinného v čase podania žaloby žalobkyne mohol síce správca podávať návrhy na dražbu v mene vlastníkov, ale nemohol ich zastupovať pred súdom vo veci podania žaloby o neplatnosť dražby. Keďže je úlohou súdov, aby v každom okamihu skúmali aktívnu a pasívnu vecnú legitimáciu (z dôvodu nedielného spoločenstva), tak aj najvyšší súd ako dovolací súd bol povinný sa touto zaoberať, hoci by to aj sťažovateľka nenamietala v žiadnej fáze dovtedajšieho konania.

V.

Posúdenie dôvodnosti ústavnej sťažnosti

15. Ústavný súd v prvom rade zdôrazňuje, že ako nezávislý súdny orgán ochrany ústavnosti (čl. 124 ústavy) vo veciach patriacich do právomoci všeobecných súdov nie je alternatívnou ani mimoriadnou opravnou inštitúciou (II. ÚS 1/95, I. ÚS 311/05, IV. ÚS 490/2020, I. ÚS 116/2021, III. ÚS 117/2022). Skutkový stav a právne závery všeobecného súdu sú predmetom kontroly zo strany ústavného súdu len vtedy, ak by prijaté právne závery boli so zreteľom na skutkový stav

arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neudržateľné (IV. ÚS 43/04). O svojvôli (arbitrárnosti) pri výklade a aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať len v prípade, ak by sa tento natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (III. ÚS 264/05, ZNaU 100/2005).

16. Podľa rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 205/2009 z 29. júna 2010 *„preskúmavanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta. To, že sa súd výslovne k vecnej legitímácii nevysloví, neznamená, že sa ňou v konaní nezaoberal.“*.

17. Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze sp. zn. III. ÚS 191/2018 z 13. novembra 2018 konštatoval, že „skutočnosť, že všeobecný súd konal so stranou v konaní v postavení žalovaného a žalobe vyhovel znamená, že dospel k záveru, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaný, pričom nie je nevyhnuté, aby túto skutočnosť v rozhodnutí výslovne (expressis verbis) konštatoval. Ak žalovaný v spore nenamieta nedostatok svojej pasívnej vecnej legitímácie a jeho obrana spočíva v tvrdení, že pasívne vecne legitimované sú aj iné subjekty, musí túto skutočnosť jednoznačne tvrdiť a na jej preukázanie predložiť dôkazy.“.

18. Najvyšší súd nevzhladol pochybenie krajského súdu v zmysle § 420 písm. f) CSP, ktorého sa mal krajský súd podľa sťažovateľky dopustiť nevyrovnaním sa s otázkou pasívnej legitímácie žalovaného správcu bytového domu, a to práve z dôvodu, že sťažovateľka v odvolacom konaní nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného nenamietala.

19. Skutočnosť, že strana sporu má možnosť vyjadriť sa k odvolaniu podanému proti rozhodnutiu vo veci samej (§ 373 ods. 3 CSP), je nutné vnímať v kontexte koncepcie civilného sporového konania ako procesu, v ktorom je úspech strany priamo závislý od jej aktivity v jeho priebehu. Za týchto okolností ak strana, ktorá bola v prvoinštančnom konaní úspešná, chce docieľiť zachovanie stavu nastoleného prvoinštančným súdom, je dôvodné od nej vyžadovať, aby vo vyjadrení k odvolaniu uviedla aj argumentáciu týkajúcu sa základných predpokladov úspešnosti žaloby spôsobilú privodiť v odvolacom konaní potvrdenie prvoinštančného rozhodnutia, nie iba tú, ktorá bezprostredne reaguje na konkrétne odvolacie námietky protistrany. Základným účelom vyjadrenia sporovej strany k odvolaniu je presvedčiť odvolací súd o tom, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je správne a niet dôvodu na jeho zmenu či zrušenie. Napokon, cieľom tej-ktorej sporovej strany je v konečnom dôsledku jej úspech v spore, pričom nie je rozhodujúce, na akých dôvodoch je tento úspech založený. Argumentom uvedeným vo vyjadrení k odvolaniu, ktoré vo všeobecnosti sú spôsobilé privodiť neúspech odvolateľa v odvolacom konaní, nemožno uprieť relevanciu pri rozhodovaní odvolacieho súdu a v nadväznosti na to nemožno poprieť ani povinnosť odvolacieho súdu náležite sa týmto argumentom venovať. Iný prístup by znamenal neefektívnosť úpravy CSP (§ 373 ods. 3 a § 374), ktorej účelom je zabezpečenie realizácie práva sporových strán na spravodlivý proces, konkrétne na kontradiktornosť konania. Viazanosť odvolacieho súdu odvolacími dôvodmi je v § 380 ods. 1 CSP zakotvená na účel ochrany protistrany odvolateľa s cieľom zabrániť odvolaciemu súdu z vlastnej iniciatívy rozširovať odvolacie dôvody, resp. vyhľadávať dôvody na zrušenie či zmenu odvolaním napadnutého rozhodnutia. Uvedené ale nebráni odvolaciemu súdu zaoberať sa aj právnou problematikou v odvolaní nenastolenou,

no prednesenou vo vyjadrení k odvolaniu, ktorá má svedčiť v prospech záveru o správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia (t.j. v prospech zachovania stavu nastoleného odvolaním napadnutým rozhodnutím). Uvedené platí o to viac za stavu, ak by predmetom vyjadrenia k odvolaniu boli tvrdenia o pasívnej vecnej legitímácii, ktorú súd skúma aj bez návrhu.

20. Ústavný súd nepopiera, že všeobecný súd skúma vecnú legitímáciu bez ohľadu na to, či to sporové strany namietajú. Ak je však sporová strana presvedčená o nedostatku vecnej legitímácie protistrany na základe konkrétnych, špecifických právnych okolností a chce, aby sa súd pri posudzovaní vecnej legitímácie vyrovnal práve s týmito okolnosťami, musí svoju argumentáciu prezentovať vo vzťahu k tomu súdu, ktorý existenciu vecnej legitímácie aktuálne posudzuje, resp. bude posudzovať pred meritórnym rozhodnutím.

21. Ak sťažovateľka zastáva názor, že žalovanému 1 ako správcovi bytového domu nesvedčí pasívna legitímácia v spore, mala možnosť predmetnú námietku uviesť počas odvolacieho konania v rámci obrany proti odvolaniu žalobkyne. Prípadné opodstatnené tvrdenie nedostatku pasívnej legitímácie ako základného hmotnoprávneho predpokladu úspechu žalujúcej strany by totiž eliminovalo relevanciu akýchkoľvek odvolacích námietok žalobkyne (tieto sa týkali porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, nízkej hodnoty bytu určenej znaleckým posudkom, nesplnenia podmienok podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby podľa zákona o bytoch, neplatnosti odstúpenia od dohody o vyrovnaní). Nedostatok pasívnej legitímácie správcu bytového domu okresný súd nevzhliadol, keď žalobu žalobkyne nezamietol s poukazom na nedostatok pasívnej legitímácie, ale z dôvodu, že nedospel k záveru o porušení ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách o neplatnosti dražby (teda z dôvodu, ktorý sa skúma až sekundárne, po posúdení otázky vecnej legitímácie sporových strán). Sťažovateľke po podaní odvolania žalobkyňou nič nebránilo predniesť námietku nedostatku pasívnej legitímácie v odvolacom konaní, najmä za stavu, ak presvedčenie o nedostatku pasívnej legitímácie sťažovateľka nadobudla ešte v štádiu konania pred okresným súdom, pričom ústavný súd navyše zdôrazňuje, že v priebehu odvolacieho konania bola sťažovateľka právne zastúpená.

22. Sťažovateľka v odvolacom konaní nevzniesla námietku nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného, preto najvyššiemu súdu nemožno vytýkať, že nevzhliadol pochybenie krajského súdu spočívajúce v tom, že sa krajský súd explicitne problematikou pasívnej vecnej legitímácie vo svojom rozsudku nezaoberal a nevyrovnal sa s argumentáciou sťažovateľky vo vzťahu k danej otázke prednesenej v štádiu pred meritórnym rozhodovaním okresného súdu. Sťažovateľka v štádiu odvolacieho konania nijako neartikulovala, že na tejto svojej argumentácii zotrváva. Záver najvyššieho súdu, v zmysle ktorého krajskému súdu nemožno pričítať na ťarchu nedostatok aktivity sťažovateľky v rámci odvolacieho konania, je ústavne udržateľný.

23. Predmetom posúdenia v rámci odvolacieho konania bola argumentácia žalobkyne (a na ňu nadväzujúca argumentácia sťažovateľa) týkajúca sa žalobkyňou tvrdenej neplatnosti dobrovoľnej dražby s dôrazom na § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách (miesto konania dražby). Pasívna vecná legitímácia správcu bytového domu nebola v odvolacom konaní spochybnená konkrétnymi námietkami žalovaných, preto sa ňou krajský súd explicitne vo svojom rozsudku nezaoberal. Krajský súd rozsudok okresného súdu zmenil tak, že žalobe vyhovel, pričom odôvodnenie svojho rozsudku založil na konštatovaní neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách s poukazom na porušenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď miestom

konania dražby bytu nachádzajúceho sa v Galante boli Košice vzdialené 350 km. Vychádzajúc z uvedeného, nemožno vyhodnotiť ako arbitráry záver najvyššieho súdu o tom, že sťažovateľkou v dovolaní nastolená právna otázka týkajúca sa pasívnej legitímácie správcu bytového domu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nie je otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP, od ktorej vyriešenia záviselo rozhodnutie krajského súdu, a preto v tejto časti nebolo možné uskutočniť meritórny dovolací prieskum.

24. Sťažovateľka v dovolaní namietala tiež nesprávne právne posúdenie otázky vzdialenosti predmetu dražby od miesta konania dražby a jej vplyv na platnosť dražby. Najvyšší súd, rovnako ako už krajský súd v tomto smere poukázal na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/100/2012 z 24. októbra 2013 (R 138/2014), podľa ktorého *„ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, je spravidla v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca“*.

25. Najvyšší súd zároveň v rámci vymedzenia judikatúry, ktorá sa zaoberala otázkou miesta konania dražby, označil uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/58/2018, v ktorom konštatoval, že *«zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje relevantné kritérium, ktoré musí byť zohľadnené pri určovaní miesta, dátumu a času začatia dražby. Týmto kritériom je zachovanie reálnej možnosti účasti na dražbe. V súlade s týmto pravidlom treba vykladať všetky prípravné a realizačné práce súvisiace s organizáciou dražby, keďže je všeobecným záujmom, aby dražba bola prístupná čo najširšej účasti zo strany verejnosti, a to v záujme naplnenia jej skutočného účelu. Pokiaľ ide konkrétne o miesto konania dražby, je povinnosťou dražobníka organizovať dražbu na takom mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že práve znalosť miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potenciálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby povedie k stimulácii záujmu, a tým aj vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Ako kontraproduktívne tak možno naopak označiť konanie, keď dražobník určí pri draženej nehnuteľnosti v Košiciach miesto realizácie dražby napríklad v Bratislave. Uvedená regionálna disproporcia už len z povahy veci povedie k odradeniu účastníkov, resp. potenciálnych účastníkov dražby od záujmu sa na tejto zúčastniť, keďže na ich strane by boli vyvolané náklady jednak na miestnu obhliadku a jednak na účasť na samotnom mieste dražby. Judikatúra súdov potvrdzuje, že organizácia dražby mimo sféry a umiestnenia predmetu dražby môže zakladať dôvod určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby.*

Dovolací súd zastáva názor, že samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti nemusí byť vždy dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby, ale dôvodom jej neplatnosti bude vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe (t. j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti). Za neprimerané, možno „bez ďalšieho“ považovať iba také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie, miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza (nie vzdialenosť do 100 km). Záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby bude teda závisieť od posúdenia konkrétnych okolností toho ktorého prípadu, vyhodnotením

ktorých súd môže dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo príp. mohlo spôsobiť sťaženie účasti dražiteľov (predovšetkým z blízkeho okolia ak išlo o nehnuteľnosť určenú na bývanie) na dražbe...».

26. Oboznámením sa s citovanými odôvodneniami rozhodnutí najvyššieho súdu, ktoré v napadnutom rozsudku označil za referenčnú judikaturu na účel posúdenia dovolania sťažovateľky v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP, ústavný súd konštatuje, že predmetné rozhodnutia pojednávajú o otázke určenia miesta konania dražby v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách s ohľadom na vzdialenosť miesta dražby od draženej nehnuteľnosti. Vo veci sťažovateľky boli miestom konania dražby Košice vzdialené cca 350 km od miesta, kde sa nachádzal dražený byt (Galanta). Vychádzajúc z obsahu dovolania a dôvodov napadnutého rozsudku najvyššieho súdu, záver najvyššieho súdu o zamietnutí dovolania nevykazuje znaky arbitrárnosti, či zjavnej neodôvodnenosti. Ústavný súd predmetný rozsudok považuje za ústavne konformný, ktorým nedošlo k zásahu do základného práva sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy. Ústavný súd preto ústavnej sťažnosti nevyhovel.

27. Keďže ústavnej sťažnosti sťažovateľky nebolo vyhovené, rozhodovanie o ďalších jej návrhoch v uvedenej veci stratilo opodstatnenie, preto sa nimi ústavný súd už nezaoberal.

28. Ústavný súd na dôvažok dodáva, že otázkou pasívnej vecnej legitimácie správcu bytového domu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby sa najvyšší súd zaoberal v rozsudku sp. zn. 5Cdo/162/2021 z 30. septembra 2022, ktorým dovolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/60/2020-306 z 25. marca 2021 zamietol. Dovolaním napadnutým rozsudkom bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 21C/33/2018 z 20. júla 2020, ktorým bola určená neplatnosť dobrovoľnej dražby bytu. Najvyšší súd v odôvodnení rozsudku sp. zn. 5Cdo 162/2021 v bodoch 15 a 19 konštatoval, že „*preskúmal obsah dovolania a dospel k názoru, že dovolanie je v zmysle ust. § 421 ods. 1 CSP prípustné, posúdil dovolanie z hľadiska obsahu a za kľúčovú právnu otázku, od riešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a ktorá dovolacím súdom ešte riešená nebola (teda ide o dovolanie v zmysle ust. § 421 ods. 1 písm. b/ CSP), považuje problematiku určenia okruhu účastníkov súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., konkrétne so zameraním na určenie navrhovateľa dobrovoľnej dražby a či za tohto možno označiť správcu bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.*

Dovolací súd po zohľadnení skutkového stavu uvádza, že žalobca podal žalobu dňa 19.09.2018 pričom táto smerovala proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu v zastúpení správcou BYTHERM, s.r.o., teda za účinnosti zákona kedy bol správca bytového domu považovaný za priameho zástupcu. Od 01.11.2018 sa pozícia správcu z dôvodu novely č. 283/2018 Z. z. zmenila, kedy sa správca stal zástupcom nepriamym, pričom správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci. Za navrhovateľa dražby zákon považuje správcu, ktorý je jedným z účastníkov konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Jeho pozícia v tomto konaní vyplýva z povinnosti podať návrh na vykonanie dražby v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 - teda vyplývajúcich z existencie zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za stavu, že žalobca označil ako navrhovateľa dražby správcu bytového domu (po zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Banskej Bystrici), konal

správne. Dovolací súd si uvedomuje problematickosť celej právnej úpravy na úseku správy bytového domu a s tým súvisiacich oprávnení správcu bytového domu, rovnako tak nekonzistentnosť v rozhodovacej praxi súdov nižších stupňov ohľadne ustálenia problematiky vecne legitimovaného navrhovateľa dražby. Zákonné záložné právo náleží vlastníkom bytov a nebytových priestorov, avšak týchto v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. zastupuje správca, na ktorého neprechádza ich hmotnoprávny nárok, tento ho len v zmysle zákonnej dikcie uplatňuje na základe osobitného zákonného splnomocnenia.“.

29. Rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/162/2021 bol podrobený ústavno-súdnemu prieskumu, pričom ústavná sťažnosť bola uznesením ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 92/2023 z 9. februára 2023 odmietnutá z dôvodu jej zjavnej neopodstatnenosti. Tak rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/162/2021, ako aj uznesenie ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 92/2023 sú sťažovateľke nepochybne známe, keďže bola stranou sporu, na základe ktorej dovolania bolo vedené dovolacie konanie pred najvyšším súdom pod sp. zn. 5Cdo/162/2021, a bola tiež subjektom, ktorý podal ústavnú sťažnosť sp. zn. I. ÚS 92/2023.

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

V Košiciach 30. júla 2024

Robert Šorl
predseda senátu