SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 368/2023-31

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 sťažovateľky **Arkádia TN, a. s.**, Pod Sokolice 1/6673, Trenčín, IČO 36 321 699, zastúpenej Advokátskou kanceláriou JUDr. Ladislav Barát, s. r. o., Školská 3, Nitra, proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č. k. 3R/8/2011 z 15. decembra 2022 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.

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 15. februára 2023 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), ako aj pokojne užívať majetok podľa čl. 20 ods. 4 ústavy a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd uznesením (ďalej len „napadnuté uznesenie“) Okresného súdu Bratislava I (ďalej len „okresný súd“) uvedeným v záhlaví tohto uznesenia. Sťažovateľka navrhuje napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. Zároveň žiada, aby bola okresnému súdu uložená povinnosť predložiť nález v tejto veci na zverejnenie v Obchodnom vestníku, a to najneskôr nasledujúci pracovný deň po jeho doručení. Napokon žiada od okresného súdu náhradu trov právneho zastúpenia pred ústavným súdom vo výške 492,31 eur.

2. Sťažovateľka žiadala, aby do vydania nálezu ústavný súd pozastavil účinky napadnutého uznesenia a informoval o tom v Obchodnom vestníku.

3. Z ústavnej sťažnosti, napadnutého uznesenia, vyjadrenia správcu a príloh vyplýva nasledovný stav veci:

4. Sťažovateľka je jediným spoločníkom spoločnosti [redacted], v konkurze, [redacted], (ďalej len „úpadca“). Okresný súd napadnutým uznesením uložil správcovi, ktorým je [redacted] (ďalej len „správca“), záväzný pokyn na speňažovanie majetku úpadcu, a to podľa § 92 ods. 1

písm. b) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o konkurze“) poverením profesionálneho dražobníka 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 dražbách“). Speňažovaním dotknutého majetku úpadcu poveril okresný súd dražobnú spoločnosť [redacted], [redacted], [redacted], s tým, že v prvom kole dražby bude vyvolávacia cena najvyššieho podania 6 720 000 eur s maximálnym znížením na 5 376 000 eur za nehnuteľný majetok a 3 796,80 eur s maximálnym znížením na 3 037,44 eur za hnuteľný majetok. Proti napadnutému uzneseniu nie je prípustné odvolanie v zmysle § 198 ods. 1 zákona o konkurze, ako podotýka v poučení okresný súd.

5. Uvádza, že do konkurzu si prihlásili svoje pohľadávky veritelia s aktuálnou výškou neuspokojených nespriaznených pohľadávok vo výške 3 553 916,51 eur (správca uviedol, že správna výška je 3 917 121,55 eur). Nezabezpečení veritelia si mali prihlásiť pohľadávky v súhrnnej výške 132 000 eur. Jednu zabezpečenú pohľadávku si prihlásila Všeobecná úverová banka, a. s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO 31 320 155 (ďalej len „VÚB“), a to vo výške 3 513 064,63 eur, no keďže mu už bol správcom rozvrhnutý čiastkový výťažok z jeho oddelenej podstaty, výška pohľadávky v neuspokojenej časti predstavuje 3 421 684,65 eur. Ďalšiu zabezpečenú pohľadávku má prihlásenú [redacted], [redacted], [redacted] (ďalej len „[redacted]“), vo výške 29 681,70 eur. Ku dňu podania ústavnej sťažnosti sú v konkurze neuspokojené pohľadávky v súhrnnej výške do 3,6 milióna eur, pričom sťažovateľka má zistenú nezabezpečenú pohľadávku vo výške 362 000 eur a prihlásenú podmienenú pohľadávku vo výške 3 513 064,63 eur. Podmienené pohľadávky sa do súhrnu zistených pohľadávok nezapočítavajú.

6. Správca žiadosťou z 19. decembra 2022 žiadal okresný súd, ktorý prebral funkciu veriteľského výboru (keďže počet členov veriteľského výboru klesol pod troch po zániku členstva jednému z veriteľov), aby mu udelil záväzný pokyn, ako má vo veci postupovať, keďže VÚB dala súhlas na speňažovanie jednou dražbou ako súboru nehnuteľností a [redacted] preferoval predaj dotknutých nehnuteľností jednotlivo. Správca poukázal na nízky podiel výšky pohľadávky veriteľa [redacted], ktorý predstavuje len 0,84 %, a v žiadosti navrhol okresnému súdu postupovať spôsobom, s ktorým súhlasil veriteľ VÚB. Správca pritom argumentoval aj tým, že môže dôjsť k 100 % uspokojeniu pohľadávok veriteľov. Okresný súd tak vydal napadnuté uznesenie a uložil správcovi speňažiť súbor nehnuteľností a hnuteľných vecí jednou dražbou, pričom v I. kole dražby bude vyvolávacia cena vo výške najnižšieho podania 6 720 000 eur s maximálnym znížením na 5 376 000 eur. Sťažovateľka namieta, že okresný súd nemal v čase vydania napadnutého uznesenia k dispozícii znalecký posudok ako podklad, ktorý bol vypracovaný až 12. januára 2023.

7. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti vyjadruje svoju nespokojnosť so spôsobom speňažovania majetku úpadcu, ako aj cenou 6 720 000 eur, na ktorú boli nehnuteľnosti spočívajúce v bytoch, nebytových priestoroch a k nim prináležiacich pozemkoch ocenené znaleckým posudkom. Tie sa nachádzajú v bytovom dome so súpisným číslom [redacted] a jeho okolí na ulici [redacted], mesto Trenčín, okres Trenčín, v katastrálnom území [redacted], zapísanom na [redacted]. Podľa názoru sťažovateľky dosahujú tieto nehnuteľnosti trhovú hodnotu 11 032 050 eur, čo je cca dvojnásobok. Znalecká organizácia podľa nej vôbec nezohľadnila ponuky bytov v okolí, kde sa má podľa sťažovateľky cena za 1m² pohybovať v priemere 2 600 eur, pričom znalecká organizácia ju vypočítala na 1 400 eur až 1 600 eur po započítaní spoluvlastníckeho podielu

k pozemkom. Všeobecnú hodnotu nebytových priestorov určila na 800 až 1500 eur za m². Tým nemal byť dôsledne vykonaný prieskum na relevantnom trhu nehnuteľností, ktorý mal byť podkladom uplatnenia porovnávacej metódy, ktorá podľa vyjadrenia znaleckej organizácie vykonaná nebola práve z dôvodu, že pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností.

8. Napadnutým uznesením sa tak realizuje speňažovanie majetku úpadcu v hodnote minimálne 6 690 000 eur (podľa druhého posudku), no na relevantnom trhu môže dosiahnuť hodnotu aj 11 032 050 eur a pritom je potrebné uspokojiť pohľadávky veriteľov len vo výške 3 917 121,55 eur. Tým podľa sťažovateľky nepostupoval správca v súlade s § 91 ods. 1 zákona o konkurze: *„Speňažovaním sa rozumie prevedenie všetkého majetku, ktorý podlieha konkurzu, na peňažné prostriedky v eurách na účel uspokojenia veriteľov. Za speňažovanie sa považuje aj zabezpečenie peňažnej hotovosti úpadcu, prijímanie plnení z úpadcových peňažných pohľadávok a odplatný prevod úpadcovho podniku alebo jeho časti.“* a § 91 ods. 2 zákona o konkurze: *„Účelom speňažovania majetku podliehajúceho konkurzu je získať čo najvyšší výťažok, v čo najkratšom čase, s vynaložením čo najnižších nákladov. Pri speňažovaní majetku podliehajúceho konkurzu správca postupuje spôsobom, ktorý s odbornou starostlivosťou vyberie tak, aby čo najlepšie splnil účel speňažovania a dodržal pravidlá speňažovania ustanovené týmto zákonom.“* To, že správca požiadal okresný súd o vydanie napadnutého uznesenia, aby vedel, ako má postupovať, a v žiadosti sám navrhol spôsob, ktorý preferuje a ktorého výťažok výrazne prevyšuje výšku prihlásených a zistených pohľadávok veriteľov, malo byť zároveň v rozpore s povinnosťou konať s odbornou starostlivosťou. Správca tak musel vedieť, že už samotnou žiadosťou o udelenie záväzného pokynu doručenou veriteľovi VÚB, veriteľovi [redacted] a napokon okresnému súdu žiada speňažovať majetok nad rámec prihlásených pohľadávok veriteľov a majetok v takomto rozsahu speňažovať nesmie.

9. Podľa sťažovateľky okresný súd tak pri vydaní napadnutého uznesenia tiež nerešpektoval základné zásady speňažovania a nad rámec zákona o konkurze, svojvoľne a arbitrárne rozhodol o speňažení majetku úpadcu vo všeobecnej hodnote niekoľkonásobne prevyšujúcej prihlásené pohľadávky veriteľov, hoci zoznam a výška pohľadávok mu museli byť známe. Sťažovateľka trvá na tom, že pre uspokojenie pohľadávok veriteľov by postačovalo jednotlivé speňaženie možno polovice, prípadne nadpolovičnej väčšiny bytov a nebytových priestorov. Zvyšné nehnuteľnosti by mali byť po uspokojení pohľadávok veriteľov odovzdané úpadcovi a ten mohol pokračovať ďalej v podnikateľskej činnosti predovšetkým predajom a prenájmom týchto nehnuteľností. Išlo by o minimálne 10 až 15 bytov s parkovacími státiami v súhrnnej hodnote minimálne 3 mil. eur. Napadnuté uznesenie tak neprejde testom proporcionality. Postup okresného súdu však vykazuje známky vyvlastnenia bez primeranej náhrady a verejného záujmu. Po skončení konkurzu tak nemožno očakávať, že úpadca bude pokračovať v podnikateľskej činnosti, pretože sa zrušuje podľa § 68 ods. 4 písm. c) Obchodného zákonníka a sťažovateľka nebude mať právo na žiaden likvidačný zostatok.

10. Správca na základe napadnutého uznesenia uzavrel zmluvu o vykonaní dražby s dražobnou spoločnosťou [redacted], ktorá zverejnila v Obchodnom vestníku ([redacted] oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby 24. februára 2023. Dražobná spoločnosť zároveň oznámila veriteľovi VÚB, že údajne je záujem len o celý súbor nehnuteľností u vybraných záujemcov. Sťažovateľka má podozrenie, že tu ide o koordinovanú činnosť s cieľom predaja nehnuteľností za podhodnotené

ceny. Zároveň sa tak obmedzila účasť verejnosti na dražbe pri jednotlivom dopyte, kde sa dalo očakávať dosiahnutie vyššieho výťažku, a nie vytvorenie podmienok pre vyvolených záujemcov.

II.

11. Podstatné argumenty sťažovateľky spočívajú najmä v nasledujúcom:
a) Správca nepostupuje v súlade so zákonom o konkurze, v dôsledku čoho je speňažovanie neúčelné. Správca chce predovšetkým nehnuteľnosti úpadcu speňažiť ako súbor vecí, čím sa výrazne obmedzí počet záujemcov a nehnuteľnosti sa budú musieť vydražiť podhodnotené.
b) Sťažovateľka namieta, že okresný súd nemal v čase vydania napadnutého uznesenia k dispozícii znalecký posudok ako podklad a vypracovaný bol až 12. januára 2023.
c) Znalecká organizácia uviedla, že pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo podobných nehnuteľností, preto nepoužila porovnávaciu metódu, no sťažovateľka trvá na tom, že takéto podklady k dispozícii boli.

III.
Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

12. Ústavný súd vo svojej ustálenej judikatúre, poukazujúc na svoje ústavné postavenie (čl. 124 ústavy), opakovane zdôrazňuje, že vo veciach patriacich do právomocí všeobecných súdov nie je alternatívnou ani mimoriadnou opravnou inštanciou (m. m. II. ÚS 1/95, II. ÚS 21/96), a preto nie je zásadne oprávnený preskúmavať a posudzovať právne názory všeobecného súdu, ktoré ho pri výklade a uplatňovaní zákonov viedli k rozhodnutiu vo veci samej, ani preskúmavať, či v konaní pred všeobecným súdom bol náležite zistený skutkový stav a aké skutkové a právne závery zo skutkového stavu všeobecný súd vyvodil. Úloha ústavného súdu sa obmedzuje na kontrolu zlučiteľnosti účinkov takejto interpretácie a aplikácie s ústavou, prípadne medzinárodnými zmluvami o ľudských právach a základných slobodách. Do sféry pôsobnosti všeobecných súdov môže ústavný súd zasiahnuť len vtedy, ak by ich konanie alebo rozhodovanie bolo zjavne nedôvodné alebo arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neospravedlniteľné a neudržateľné, a zároveň by malo za následok porušenie niektorého základného práva alebo slobody (m. m. I. ÚS 13/00, I. ÚS 139/02, III. ÚS 180/02). O svojvôli, resp. arbitrárnosti pri výklade alebo aplikácii zákonného predpisu všeobecným súdom by bolo možné uvažovať vtedy, ak by sa jeho názor natoľko odchýlil od znenia príslušných ustanovení, že by zásadne poprel ich účel a význam (napr. I. ÚS 115/02, I. ÚS 176/03).

13. Najskôr sa ústavný súd zaoberal otázkou, či je možné preskúmavať súladnosť s ústavou aj v prípade uznesenia o uložení záväzného pokynu na speňažovanie majetku. Vzhľadom na charakter, konkrétne „nemeritórnosť“ napadnutého uznesenia okresného súdu, ústavný súd uvádza, že ústavná sťažnosť je na rozdiel od tradičných opravných prostriedkov budovaných „zdola“ skonštruovaná dodatočne – „zhora“, aby pokryla rozhodnutia a zásahy verejnej moci v ich celej šírke a rozmanitosti. Táto univerzálnosť ústavnej sťažnosti umožňuje prieskum rôznych paralelných konaní, ale v špecifických situáciách aj čiastkové rozhodnutia v konaniach, pre ktoré sú typické pomerne autonómne fázy a ktoré ešte nie sú celkovo ukončené (II. ÚS 50/2015, II. ÚS 356/2016). Ústavný súd teda pristúpil k preskúmaniu zlučiteľnosti napadnutého uznesenia s ústavou.

14. Ústavný súd teda skúmal, či sa okresný súd odchýlil od prípustného výkladu aplikovaných právnych noriem.

15. Ústavný súd poukazuje na komentár Zákon o konkurze, 4. vydanie, 2021, Ďurica: «*[Správca je povinný postupovať v konkurznom konaní tak, aby náklady boli čo najnižšie. To sa týka nielen samotného speňažovania, ale aj správy celého majetku a ostatných činností správcu... Minimalizáciu nákladov správca zabezpečí aj tým, že bude vykonávať výberové konanie na určité plnenia v prospech konkurznej podstaty, aby boli vybrané najvýhodnejšie ponuky (napr. na vedenie účtovníctva, archiváciu, na vypracovanie znaleckých posudkov). Výšku výťažku musí správca maximalizovať. Správca ovplyvní výšku výťažku najmä spôsobom ponuky pri jeho predaji, tak aby sa mohol zúčastniť čo najširší okruh potenciálnych kupujúcich, prevádzkovaním podniku alebo jeho časti a pod. Spôsob ponuky závisí od predávaného majetku. Nie je vylúčené, že v určitých prípadoch správca môže pri predaji osloviť konkrétne subjekty, ktoré podnikajú v rovnakom alebo podobnom predmete činnosti. Zákon ako ďalšiu zásadu požaduje, aby sa výťažok dosiahol v čo najkratšom čase. Plnenie tejto zásady je najzložitejšie. V podstate nie je problém objektivizovať náklady konkurzného konania. Tieto, samozrejme, budú stúpať úmerne dĺžke konkurzného konania okrem prípadov, keď sa majetok podliehajúci konkurzu bude do jeho speňaženia ekonomicky využívať tak, že výnosy budú vyššie ako náklady (prenájom, prevádzkovanie a pod.). Najzložitejšie bude posúdiť, kedy speňažiť majetok alebo jeho časti, ktoré podliehajú konkurzu. Rýchle speňaženie nemusí byť výhodné a v časti majetku môže viesť k jeho vylúčeniu pre nepredajnosť. Je mnoho konkurzov, kde sa dosiahol vysoký výťažok postupným speňažovaním po dlhší čas konkurzného konania. Na druhej strane konkurzné konanie je osobitným druhom civilného konania, v ktorom sa uspokojujú pohľadávky veriteľov, ktoré má byť čo najrýchlejšie. Často môžu byť pre veriteľa zaujímavejšie „rýchle peniaze“, aj keď v menšom rozsahu uspokojenia, ako vyššie uspokojenie pohľadávky, ale až po niekoľkých rokoch. Od správcu sa vyžaduje, aby poznal a správne s odbornou starostlivosťou odhadol situáciu na trhu, ako napríklad vývoj cien nehnuteľností a pod. Zákon správne formuluje nároky na správcu s určitou mierou abstrakcie, keď požaduje, aby správca pri speňažovaní postupoval spôsobom, ktorý s odbornou starostlivosťou vyberie tak, aby sa čo najlepšie splnil účel speňažovania a dodržali stanovené pravidlá.]*»

16. Správca vo svojom vyjadrení z 23. februára 2023 reaguje na výzvu sťažovateľky na upustenie od dražby zo 17. februára 2023 a uvádza, že výzve nemožno vyhovieť. Dôvodom upustenia malo byť podanie ústavnej sťažnosti. To však samo osebe nemá odkladný účinok. Uznesením okresného súdu zo 14. februára 2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 24. februára 2012, bola pôvodne povolená reštrukturalizácia úpadcu. Na schvaľovacej schôdzi veriteľov 26. septembra 2012 nebol reštrukturalizačný plán schválený a okresný súd nenahradil súhlas veriteľa VÚB, čo odobril aj Krajský súd v Bratislave rozhodnutím z 28. novembra 2012. Konateľ úpadcu [redacted] mal vedomosť o tom, že na majetok úpadcu bude vyhlásený konkurz. Okresný súd rozhodol o zastavení reštrukturalizačného konania, začatí konkurzného konania a vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu uznesením z 9. januára 2013. Jedným z dôsledkov začatia reštrukturalizačného konania je v zmysle zákona o konkurze obmedzenie výkonu činnosti dlžníka iba na bežné právne úkony. Za ten rozhodne nemožno považovať prevod nehnuteľností. Okresný súd v samotnom uznesení o povolení reštrukturalizácie z 23. februára 2012 určil rozsah právnych úkonov úpadcu, ktoré podliehajú súhlasu správcu, medzi ktoré patrí aj prevod, prenájom alebo zaťaženie nehnuteľností alebo iného majetku, prípadne ich zaťaženie vecným bremenom. Napriek tomu

úpadca uzatvoril 8. januára 2013, čiže po povolení reštrukturalizácie a iba jeden deň pred vyhlásením konkurzu, bez predchádzajúceho súhlasu správcu v mene a na účet úpadcu 8 kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností, ktorými sa úpadca ako predávajúci zaviazal previesť 71 nehnuteľností na sťažovateľku, tiež na spoločnosť [redacted], [redacted], [redacted], spoločnosť [redacted], [redacted] (toho času zaniknutá zlúčením s právnym nástupcom [redacted], [redacted], [redacted]), a napokon na [redacted], [redacted]. Kúpne zmluvy boli pritom uzatvorené medzi spriaznenými osobami, kde konateľ úpadcu [redacted] podpisoval zmluvy za obe zmluvné strany. Zmluvy boli totožné, mimo identifikácie kupujúceho, predmetu kúpy a kúpnej ceny. Zmluvy boli uzatvorené bez súhlasu správcu, prípadne zabezpečeného veriteľa VÚB. Vo všetkých prípadoch nenastali vecnoprávne účinky kúpnych zmlúv. Správca od kúpnych zmlúv odstúpil v celom rozsahu okrem iného aj z dôvodu nezaplatenia kúpnych cien kupujúcimi. Na okresnom súde boli vedené spory o určenie neplatnosti právneho úkonu – odstúpenia od kúpnych zmlúv. Navrhovateľmi boli kupujúci a konania boli vedené pod sp. zn. 9Cbi/5/2014, 9Cbi/6/2014, 6Cbi/3/2014 a 8Cbi/3/2014. Všetky konania sú toho času právoplatne skončené s tým, že žaloby boli zamietnuté. Všetky nehnuteľnosti sú v zmysle zákona o konkurze zapísané do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa. V roku 2013 podali na okresnom súde kupujúci (vrátane sťažovateľky) 71 žalôb o vylúčenie nehnuteľností zo súpisu majetku úpadcu. Tieto konania kupujúci predlžovali neopodstatnenými podaniami, čím realizovali šikanózny výkon práva, resp. zneužitie práva. Typickými boli opakované návrhy na prerušenie konania, návrhy na vstup vedľajšieho účastníka (neskôr intervenienta [redacted]) a taktiež námietky zaujatosti sudcov na základe tvrdených pracovnoprávnych prepojení na zabezpečeného veriteľa, prípadne správcu. Po zlúčení týchto žalôb vo vzťahu k osobe žalobcu bolo dosiaľ 40 nedôvodných žalôb právoplatne zastavených až v roku 2022. O žalobách [redacted] sa ešte koná na Krajskom súde v Bratislave. Do právoplatného ukončenia žalôb o vylúčenie majetku nebolo možné majetok úpadcu speňažovať. Sťažovateľ tak blokoval speňažovanie majetku počas 9 rokov a z rovnakého dôvodu vedie konanie sp. zn. 3CoKR/30/2021 na Krajskom súde v Bratislave napriek tomu, že v 9 obdobných konaniach už bolo právoplatne rozhodnuté. Rovnako sa kupujúci pokúšali v katastrálnych konaniach a konaniach na správnych súdoch zavkladovať nehnuteľnosti po dvoch rokoch od uzatvorenia kúpnych zmlúv.

17. Správca poukazuje na to, že práve konaním sťažovateľky je atraktivita majetku úpadcu podstatne znížená z dôvodu zlej povesti. Potenciálni záujemcovia sa obávajú kúpy nehnuteľností z dôvodu, že sťažovateľka alebo s ňou spriaznené osoby budú napádať predaj nedôvodnými žalobami, čím sa oddiali plná dispozícia s nadobudnutým majetkom. Sťažovateľka a jej spriaznené osoby dlhodobo sabotujú predaj majetku úpadcu, o čom svedčí aj podanie tejto ústavnej sťažnosti len pár dní pred konaním I. kola dražby.

18. K námietke sťažovateľky, že ku dňu vydania napadnutého uznesenia nebol vypracovaný znalecký posudok ako podklad, ktorý bol vypracovaný až 12. januára 2023, správca uvádza, že to bol v poradí už druhý posudok. Žiadosť o uloženie záväzného pokynu bola predložená VÚB, [redacted] a veriteľskému výboru podaním z 22. novembra 2022. Následne z dôvodu zániku veriteľského výboru aj okresnému súdu (ktorý začal plniť funkciu zastupujúceho veriteľského výboru) podaním 5. decembra 2022. Ak by bol uložený správcovi záväzný pokyn včas, správca

mohol realizovať I. kolo dražby na základe pôvodného posudku z 18. júla 2022, ktorý ohodnotil majetok úpadcu na 6 720 000 eur. Keďže pokyn nebol správcovi daný, podľa § 12 ods. 1 zákona o dražbách musel byť vypracovaný nový znalecký posudok, na ktorý odkazuje sťažovateľ (12. januára 2023) a ktorý ohodnotil majetok úpadcu na 6 690 000 eur. Námietka sťažovateľky k absencii znaleckého posudku tak nebola komplexná a v okolnostiach veci je nedôvodná.

19. Sťažovateľka vyčítala znaleckej organizácii, že nepoužila porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností, tvrdiac, že neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, pričom podľa názoru sťažovateľky takéto ponuky boli zverejnené napríklad na topreality.sk alebo bazos.sk. Z nich by podľa nej znalecká organizácia zistila, že cena za 1m² sa v danej lokalite pohybuje od 2 200 eur do 2 900 eur, čiže priemerne 2 600 eur. Znalecká organizácia však určila priemernú cenu za 1m² na 1 400 eur až 1 600 eur, a to už po započítaní spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, čo všeobecnú hodnotu bytov a nebytových priestorov ešte znížilo. Tým, že nezohľadnila ceny na uvedených portáloch, mala znalecká organizácia podhodnotiť nehnuteľný majetok úpadcu. Správca k tomu uviedol, že znalecká organizácia ohodnotila nehnuteľný majetok úpadcu podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, keďže nedisponovala podkladmi preukazujúcimi skutočné výsledné ceny, za ktoré sa predaje aj zrealizovali, namiesto ponukových cien predajcov. Takáto inzercia na uvedených portáloch je tak nepoužiteľná, pretože predstavuje len ceny, za ktoré by chceli inzerenti svoje nehnuteľnosti predať, čiže logicky ceny čo možno najvyššie. Zároveň, pokiaľ ide o inzeráty, ktoré predkladala sťažovateľka, tie sa týkali dokončených a zariadených bytov, no u speňažovaných bytov úpadcu je až 17 holobytov, prípadne holobytov s keramickou dlažbou v kuchyni. Väčšina zo speňažovaných bytov nie je od kolaudácie v roku 2009 využívaná, čo sa prejavilo na ich súčasnom stave. Časť veľkometrážnych bytov vo vchode „C“ bolo pred konkurzom prerobených na „ubytovňu“, čo rozhodne znižuje ich atraktivitu. Sťažovateľka zároveň od inzerovaných kúpnych cien neodpočítala odmenu realitnej kancelárie. Taktiež rozlohy inzerovaných bytov sú úplne odlišné od bytov speňažovaných. Zároveň sťažovateľka nezohľadnila zníženú atraktivitu speňažovaných nehnuteľností spôsobenú dlhodobou aktivitou sťažovateľky a s ňou spriaznených osôb smerujúcu k zmareniu ich predaja.

20. Zároveň je podľa správcu irelevantné tvrdenie sťažovateľky, že v hodnote bytov podľa znaleckého posudku je už započítaný aj podiel k pozemkom, pretože je viac ako nepravdepodobné, že sa k speňažovaným bytom na základe spomínaných inzerátov bude ešte pripočítavať kúpna cena za podiel k pozemkom. Správca zdôraznil, že bez ohľadu na metódu ohodnotenia majetku úpadcu toto nie je záväzné pre účastníkov dražby, lebo až dražobné konanie ukáže trhovú hodnotu speňažovaného majetku. Pokiaľ by boli nehnuteľnosti podhodnotené, nič by na dražbe nebránilo vydražiť ich za vyššiu cenu, ktorej by si boli dražitelia vedomí.

21. Sťažovateľka sa opiera o § 91 ods. 1 zákona o konkurze, ktorý uvádza, že účelom speňažovania v konkurze je prevedenie všetkého majetku, ktorý podlieha konkurzu, na peňažné prostriedky v eurách na účel uspokojenia pohľadávok veriteľov. Keďže však znalecká hodnota speňažovaného majetku je vyššia ako suma pohľadávok prihlásených veriteľov, je toho názoru, že sa má majetok speňažiť len do výšky týchto pohľadávok a v presahujúcej výške koná správca v rozpore so zákonom. Správca sa s jej názorom nestotožňuje a dodáva, že sťažovateľka vôbec nezohľadňuje doterajšie výsledky speňažovania a nereálne nadhodnocuje domnelú hodnotu majetku úpadcu.

Sťažovateľka nespomína byt č.[redacted] a č. [redacted]priamo v bytovom dome [redacted], ktoré vydražil [redacted] – brat predsedu predstavenstva sťažovateľky, a ktorých predaj poukázal na priemernú trhovú hodnotu 963 eur za 1m². Sťažovateľka podala voči obom dražbám žalobu o neplatnosť dražby, pričom jedno konanie bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku a druhé pod sp. zn. 35Cb/29/2021 stále prebieha na okresnom súde. Takýmto konaním vytvára už spomínanú negatívnu povesť rizikových nehnuteľností, čo tlačí ich cenu v dôsledku nízkeho záujmu nadol. Sťažovateľka sa nezmieňuje, že z doterajších neúspešných dražieb (24. februára 2023, 3. apríla 2023, 2. mája 2023 a 1. júna 2023) vyplýva, že na trhu sa nenachádza záujemca, ktorý by bol ochotný uhradiť čo i len 90 % znaleckej ceny. Funkciu veriteľského výboru už medzitým nevykonáva okresný súd, ale veritelia v zložení: VÚB, mesto Trenčín a [redacted], [redacted] [redacted]. Zároveň sťažovateľka nezohľadňuje výšku nákladov na konanie početných dražieb pri jednotlivom predaji a výšku nákladov na konanie jednej dražby súboru nehnuteľností. Správca poukazuje na to, že sťažovateľka odďaľuje speňaženie majetku úpadcu a uspokojenie veriteľov, keď svojím konaním 10 rokov predlžuje konkurzné konanie. Uskutočnenie takmer 60 individuálnych dražieb, ktorých uskutočnenie sťažovateľka požaduje, by, vychádzajúc z jej doterajšieho konania, predstavovalo potenciálne vyše 60 žalôb o neplatnosť dražby, čo jednoznačne nesmeruje k čo najrýchlejšiemu speňaženiu majetku s vynaložením čo najnižších nákladov.

22. Podľa správcu sťažovateľka uvádza v ústavnej sťažnosti nesprávnu výšku pohľadávok vo výške 3 553 916,51 eur, pričom správna výška je 3 917 121,55 eur. Po započítaní predpokladaných pohľadávok proti podstate a zohľadnení doterajšieho záujmu o speňažovaný majetok úpadcu je tvrdenie sťažovateľky, že všeobecná hodnota majetku niekoľkonásobne prevyšuje výšku prihlásených a zistených pohľadávok nenáležite.

23. Správca v rámci svojej zodpovednosti a odbornej starostlivosti navrhol spôsob speňažovania v súlade so zákonom, zohľadniac predošlé námietky sťažovateľky tak, že súčasťou žiadosti o uloženie záväzného pokynu bola už aj možnosť speňažovania nehnuteľností úpadcu jednotlivo. Vzhľadom na uvedené sa však javila veriteľom ako nehospodárna a neúčelná, čoho dôsledkom bol ich nezáujem o takúto možnosť.

24. Teórie sťažovateľky o konšpiračnom konaní správcu pôsobia na správcu pohoršujúco a správca k nim uvádza, že zvolil najtransparentnejší spôsob speňažovania, ktorý bol masívne inzerovaný okrem iného aj v celoštátnych denníkoch sme.sk a hnonline.sk. Takýto verejne prístupný proces vylučuje obmedzenie dražobného procesu len pre vopred vybraných záujemcov.

25. Nie je vylúčené, že okresný súd mohol pri vydaní napadnutého uznesenia rozhodnúť aj inak, ústavný súd však môže skúmať len to, či je rozhodnutie okresného súdu ústavne udržateľné. Ústavný súd poukazuje na to, že vo veci sa vypracovali dva znalecké posudky, a to z 18. júla 2022, ktorý ohodnotil majetok úpadcu na 6 720 000 eur, a z 12. januára 2023, ktorý ohodnotil majetok úpadcu na 6 690 000 eur. Čiže znalecké ceny boli vypracované už ako pred, tak po vydaní napadnutého uznesenia a zároveň sa „pohybovali“ v rovnakej výške.

26. V zmysle už uvedeného závery, ku ktorým okresný súd dospel, tak nemožno označiť za svojvoľné (arbitrárne). Skutočnosť, že sťažovateľka sa s právnym názorom okresného súdu nestotožňuje, nestačí na prijatie záveru o zjavnej arbitrárnosti napadnutého uznesenia. Aj stabilná

rozhodovacia činnosť ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010) rešpektuje názor, podľa ktorého nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom.

27. Ústavný súd v namietanom uznesení nezistil ani taký výklad zákonných predpisov rozhodných pre vec samotnú, ktoré by mohli vyvolať účinky nezlučiteľné so základným právom vlastniť majetok a pokojne užívať majetok. Okresný súd svojím postupom a napadnutým uznesením neuprel sťažovateľke žiadne právo a nijako ju neznevýhodnil. To, že v prípade autoritatívneho rozhodnutia príslušného orgánu nemôžu byť spokojné všetky zúčastnené subjekty a rozhodnutie spravidla vyznieva v neprospech jedného z nich, nemôže byť chápané ako zásah do jeho práv, ale ide o prirodzený výsledok rozhodovacieho procesu.

28. Ústavný súd preto dospel pri predbežnom prerokovaní k záveru, že medzi napadnutým uznesením a obsahom napadnutých základných práv a práv neexistuje taká príčinná súvislosť, na základe ktorej by po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie mohol reálne dospieť k záveru o ich porušení. Ústavný súd je toho názoru, že rozhodnutie okresného súdu, aj keby bolo nesprávne, nemá zďaleka takú intenzitu, že by to znamenalo zásah do majetkových práv sťažovateľky. Na základe uvedeného ústavný súd ústavnú sťažnosť sťažovateľky odmietol ako zjavne neopodstatnenú 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.

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

V Košiciach 18. augusta 2023

Robert Šorl
predseda senátu