



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 666/2022-20

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Petra Straku a sudcov Roberta Šorla (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ] zastúpeného JUDr. Vladimírom Pochom, advokátom, Hviezdoslavova 3, Bardejov, proti uzneseniu Okresného súdu Bardejov č. k. 5 Er/222/2010-94 zo 17. augusta 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. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 27. októbra 2022 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky uznesením súdu v exekučnej veci. Sťažovateľ navrhuje napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť súdu na ďalšie konanie.

II.

2. Proti sťažovateľovi ako povinnému je od roku 2010 vedená exekúcia na vymoženie 59 749,05 eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom z 5. júla 2011 na 78 500 eur. Dražby nehnuteľnosti sťažovateľa 21. septembra 2011 sa nik nezúčastnil. Preto súdny exekútor 10. októbra 2011 okresný súd požiadal o udelenie súhlasu so zníženou cenou nehnuteľnosti. Okresný súd uznesením z 3. októbra 2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť 3. júla 2018, udelil súhlas so znížením najnižšieho podania na 58 875 eur.

3. Sťažovateľ podal v júli 2018 súdnemu exekútorovi návrh na odklad a zastavenie exekúcie predajom nehnuteľnosti. Oba návrhy boli uzneseniami okresného súdu z 27. januára 2022 a 28. februára 2022 zamietnuté. Súdny exekútor vykonal 30. júna 2022 opakovanú dražbu nehnuteľnosti sťažovateľa, pri ktorej udelil príklep vydražiteľom, ktorí urobili podanie 69 000 eur. Proti udeleniu príklepu sťažovateľ namietal neaktuálnosť znaleckého posudku z roku 2011,

nedodržanie lehoty podľa Exekučného poriadku na konanie opätovnej dražby a nízku vyvolávaciu cenu nehnuteľnosti.

4. Okresný súd napadnutým uznesením zo 17. augusta 2022 schválil udelený príklep a zamietol námietky sťažovateľa. Konštatoval, že príklep bol vydražiteľom udelený v súlade so zákonom, vydražiteľia zaplatili najvyššie podanie a zároveň neboli zistené pochybenia, ktoré by mali za následok neschválenie príklepu. K námietkam sťažovateľa o nízkej vyvolávacej cene a neaktuálnosti znaleckého posudku uviedol, že uznesením z 3. októbra 2017 bol udelený súhlas so znížením najnižšieho podania, proti ktorému sa sťažovateľ neodvolal. Súdny exekútor preto pri dražbe už nemohol ovplyvniť výšku vyvolávacej ceny. Vypracovanie nového znaleckého posudku by bolo možné len po neúspešnej opätovnej dražbe v lehote jedného roka, no nehnuteľnosť sa pri opätovnej dražbe predala. K námietke o nedodržaní ročnej lehoty na vykonanie opätovnej dražby okresný súd poukázal na odôvodnenie uznesenia z 28. februára 2022, ktorým bol zamietnutý návrh sťažovateľa na zastavenie exekúcie. Okresný uviedol, že po udelení súhlasu so znížením najnižšieho podania súd rozhodoval o návrhoch sťažovateľa na odklad exekúcie a zastavenie exekúcie, pričom uznesenie o zamietnutí návrhu sťažovateľa na zastavenie exekúcie nadobudlo právoplatnosť až 17. marca 2022 a až potom mohol súdny exekútor vykonať dražbu. Nemožno preto konštatovať, že sa nehnuteľnosť nepodarilo v priebehu roka predat'.

III.

5. Sťažovateľ namieta, že súd posudzoval schválenie príklepu príliš formálne a neskúmal, či priebeh dražby bol v súlade s Exekučným poriadkom. Sťažovateľ poukazuje na to, že od vypracovania znaleckého posudku z roku 2011 došlo k zmene technického stavu nehnuteľnosti a tiež k podstatnému nárastu cien nehnuteľností. Podľa sťažovateľa bolo potrebné podľa § 139 ods. 6 Exekučného poriadku v znení k 31. marcu 2017 vypracovať nový znalecký posudok, ktorý by reflektoval tieto zmeny. V dôsledku neaktuálneho znaleckého posudku bola nehnuteľnosť dražaná z nízkej vyvolávacej ceny a tiež nebola dodržaná lehota na konanie opätovnej dražby. Preto aj keď okresný súd dospel k záveru, že boli splnené zákonné podmienky pre schválenie príklepu, boli porušené jeho základné práva a slobody, najmä právo vlastniť majetok. Sťažovateľ nemá žiadnu inú možnosť zabezpečiť pre svoju rodinu iné náhradné bývanie, preto v prípade predaja nehnuteľnosti to bude mať pre jeho rodinu vážne následky.

IV.

6. Argumentácia sťažovateľa je opakovaním a pokračovaním jeho námietok proti dražbe. Sťažovateľ opakovane namieta porušenie § 145 Exekučného poriadku, pretože išlo o opätovnú dražbu, ktorú podľa neho bolo možné vykonať iba do roka od vydania exekučného príkazu z 15. júna 2011 a prvá neúspešná dražba sa konala už 21. septembra 2011. K tomu treba uviesť, že súdny exekútor podľa § 145 ods. 1 Exekučného poriadku požiadal o udelenie súhlasu na zníženie najnižšieho podania na dražbu. Tento postup súdneho exekútora bol správny, smeroval k tomu, aby sa nehnuteľnosť podarilo predat'. O tomto návrhu súdneho exekútora okresný súd rozhodol až uznesením z 3. októbra 2017. Dovtedy súdny exekútor nemohol dražbu vykonať a následne vykonaniu dražby ďalej bránili návrhy sťažovateľa na odklad a zastavenie exekúcie, o ktorých bolo rozhodnuté uzneseniami z 27. januára 2022 a 28. februára 2022. Z dôvodu neprimerane dlhého rozhodovania okresného súdu o znížení najnižšieho podania na dražbu a následne o návrhu

sťažovateľa na odklad exekúcie a zastavenie exekúcie súdny exekútor nemal možnosť vykonať dražbu.

7. Čo je však podstatné, z týchto skutočností nemožno vyvodit' to, že okresný súd bol podľa § 145 ods. 2 Exekučného poriadku povinný exekúciu predajom nehnuteľnosti zastaviť. Toto ustanovenie dáva súdu možnosť, aby na návrh účastníka alebo exekútora exekúciu predajom nehnuteľnosti zastavil, ak sa nepodarí predat' nehnuteľnosť na dražbe do jedného roka od vydania exekučného príkazu. Možnosť súdu postupovať takýmto spôsobom nie je obligatórna a z postupu vo veci sťažovateľa ani nemožno vyvodit' skutočnosti, ktoré by takýto postup mohli rozumne odôvodniť.

8. V tejto súvislosti neobstojí ani požiadavka sťažovateľa na vypracovanie nového znaleckého posudku. Podľa § 139 ods. 6 Exekučného poriadku exekútor môže so súhlasom oprávneného zaobstarat' nový znalecký posudok, ak sa mu nepodarilo v lehote dlhšej ako jeden rok od prvej dražby predat' nehnuteľnosť ani za cenu zníženú so súhlasom súdu. Podmienkou obstarania nového znaleckého posudku je nemožnosť predaja nehnuteľnosti za zníženú cenu, a nie to, že podľa predstáv sťažovateľa sa hodnota nehnuteľnosti zvýšila. Opätovná dražba nehnuteľnosti bola úspešná, čo vylučuje dôvod na to, aby bol obstarávaný nový znalecký posudok ako nástroj zníženia najnižšieho podania. Čo sa týka námietky sťažovateľa, že nehnuteľnosť bola na dražbe predaná za cenu, ktorá nezodpovedá jej hodnote, treba uviesť, že si len ťažko možno predstaviť transparentnejší trhový spôsob predaja ako dražbu. Práve dražba, na ktorej môže ktokoľvek prejaviť svojou záväznou cenovou ponukou záujem o kúpu nehnuteľnosti, je nástrojom, ktorý vedie k zisteniu skutočnej, nie znaleckými posudkami odhadovanej hodnoty nehnuteľnosti.

9. Z namietaného uznesenia okresného súdu nevyplýva svojvôľa alebo taká aplikácia zákona, ktorá by bola popretím jeho účelu, podstaty a zmyslu. Je prejavom správnej aplikácie noriem podústavného práva. V namietanom uznesení nie je možné identifikovať, ako malo byť protiprávne zasiahnuté do základného práva sťažovateľa vlastniť majetok. Je potrebné zdôrazniť, že exekúcia je následkom exekučného titulu – notárskej zápisnice ešte z roku 2008 o uznaní dlhu sťažovateľa a o súhlase s jej vykonateľnosťou. Sťažovateľ exekučný titul a ani svoj záväzok voči oprávnenému v ústavnej sťažnosti nespochybňuje, nehnuteľnosť sťažovateľa bola vydražená pre účely úhrady jeho záväzku voči oprávnenému. Ústavná sťažnosť je zjavne neopodstatnená a ako taká bola 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 odmietnutá.

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

V Košiciach 8. decembra 2022

Peter Straka
predseda senátu