

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/162/2021
Identifikačné číslo spisu:	6618204211
Dátum vydania rozhodnutia:	30.09.2022
Meno a priezvisko:	JUDr. Alena Adamcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2022:6618204211.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Adamcovej a členov senátu JUDr. Jany Bajánkovej a JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD., v právnej veci žalobcu: A. E. D., nar. XX. E. XXXX, bytom R. XXX/XX, J., proti žalovaným: 1/ BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik, so sídlom Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Trieda SNP 39, Košice - mestská časť Západ, IČO: 44 166 591, právne zastúpený advokátskou kanceláriou JUDr. Michal Krutek, s.r.o., so sídlom Ul. Hlavná 11, Trnava, IČO: 47 254 581, 3/ NELL KAPITAL s.r.o., so sídlom Dunajská 4, Bratislava, IČO: 47 147 946, právne zastúpená Advokátskou kanceláriou JUDr. Simona Radosová, s.r.o., so sídlom Dunajská 4, Bratislava, IČO: 50 711 784, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 21C/33/2018, o dovolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/60/2020-306 z 25. marca 2021, takto

rozhodol:

Dovolanie žalovaného 2/ z a m i e t a.

Žalobcovi priznáva voči žalovaným 1/, 2/, 3/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania v celom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Žalobca sa žalobou, doručenou Okresnému súdu Lučenec dňa 19.09.2018, domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to pôvodne proti žalovaným 1/ Vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu v zastúpení správcom BYTHERM, s.r.o. so sídlom Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685, v zastúpení konateľom Ing. Miroslavom Hájičkom, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Brnenská 80, Košice, IČO: 44 166 591 a 3/ NELL KAPITAL s.r.o. so sídlom Dunajská 4, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47 147 946. Uviedol, že na základe návrhu veriteľa vykonala dražobná spoločnosť dražbu nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve, a to bytu č. XX na X. poschodí bytového domu na Ulici R. XXX/XX, zapísaného na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Poltár, katastrálny odbor na parcele č. XXXX v kat. území J., obec J., zastavané plochy a nádvoria. Druhá opakovaná dražba nehnuteľnosti sa uskutočnila dňa 13.07.2018 o 09:00 hod. na Notárskom úrade JUDr. Daniely Kováčovej, Hlavná 58, Košice. V zmysle ust. § 21 ods. 4, 5 zákona č. 575/2002 Z. z. o

dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 527/2002 Z. z.“ alebo „zákon o dobrovoľných dražbách“) sa žalobca v zákonnej lehote domáhal určenia neplatnosti druhej opakovanej dražby voči zákonom určeným žalovaným z dôvodu viacerých závažných porušení zákona o dobrovoľných dražbách a Občianskeho zákonníka (ďalej „OZ“). Poukázal na to, že do podania návrhu dňa 18.09.2018 mu nebola ani po uplynutí 60 dní doručená notárska zápisnica s osvedčením o priebehu dražby, z dražobnej spoločnosti ho nikto neinformoval, že predmet dražby bol vydražený, pre druhú opakovanú dražbu konanú dňa 13.07.2018 dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie toho istého predmetu dražby s rozdielom ceny oproti prvému ohodnoteniu o 2 600,- Eur nižšou, čo považoval za cenu špekulatívnu a nezodpovedajúcu všeobecnej hodnote predmetu dražby. V čase oznámenie začatia výkonu záložného práva z dôvodu nedoplatku na nájomnom a úhradách za dodávku energií na byt. č. XX bola suma nedoplatku vo výške 527,58 Eur. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 16Co/182/2019-216 zo 06.05.2020 rozsudok súdu prvej inštancie č. k. 21C/33/2018-153 z 24.05.2019, ktorým bola vyslovená neplatnosť druhej opakovanej dražby, zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Považoval za nesprávne označenie navrhovateľa dražby (žalovaného 1/), ktorého žalobca označil ako Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom R.Á. XXX, J., v zastúpení BYTHERM, s.r.o., pretože správca bytového domu (ďalej aj len ako „správca“) koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov priamo zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Z. z.“ alebo „zákon o vlastníctve bytov“). Správca je priamo zákonom č. 182/1993 Z. z. splnomocnený, aby zastupoval vlastníkov vo veciach správy domu, a to aj bez ďalších výslovných príkazov. Ustanovenie § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. upravuje, že medzi povinnosťmi správcu patrí i povinnosť podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu ako predmetu zákonného záložného práva zriadeného podľa ust. § 15 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie súvisiacich pohľadávok. Vzhľadom na sledovaný účel správy a skutočnosť, že na tento zámer bol zo strany vlastníkov zvolený správca bolo potrebné konštatovať, že správne označený navrhovateľ dražby mal byť sám správca BYTHERM, s.r.o., nakoľko činnosti so správou majetku sú priamo zo zákona delegované na správcu, vrátane vystupovania v konaniach pred súdom.

1.1. Žalobca na výzvu súdu prvej inštancie uviedol, že ako žalovaného 1/ označuje spoločnosť BYTHERM, s.r.o. s tým, že na podanom návrhu trvá.

2.1. Súd prvej inštancie rozsudkom (v poradí druhým) zo dňa 20.07.2020, č. k. 21C/33/2018-256, výrokom I. určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13.07.2018 na Notárskom úrade JUDr. Daniely Kováčovej so sídlom Hlavná 58, Košice, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť, a to byt č. XX na X. poschodí vo vchode XX bytového domu súp. čí. XXX, Ul. R. XXX/XX, zapísaná na LV č. XXXX na parcele č. XXXX o výmere 687 m² v kat. úz. J., obec J., zastavané plochy a nádvorcia, vedená na Okresnom úrade Poltár, katastrálny odbor v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 36/2154-nách vo vlastníctve žalobcu je neplatná. Výrokom II. priznal žalobcovi právo na náhradu trov konania vo výške 100 % voči žalovaným 1/ - 3/.

2.2. V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobca - vlastník uvedeného bytu, prestal od marca 2015 uhrádzať predpísané mesačné nájomy. Na základe zriadeného zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správca (§ 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.), ktorým je spoločnosť BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik, Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685, pristúpil dňa 16.12.2015 k výkonu záložného práva k bytu žalobcu, keďže nedoplatok na úhradách za dodávku energií do bytu predstavoval k uvedenému dňu 527,85 Eur + poplatky z omeškania (č. I. 3). O tejto skutočnosti bol žalobca písomne upovedomený s tým, že záloh, t. j. byt v jeho vlastníctve č. 31, bude predaný v dobrovoľnej dražbe. Vzhľadom k nárastu dlžnej sumy správca uzavrel dňa 11.10.2017 zmluvu o vykonaní dražby VDS č. 43-3-2016 s dražobnou spoločnosťou VIAM, s.r.o., Brnenská 80, Košice (žalovaný 2/) za účelom konania dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. Celková suma zabezpečenej pohľadávky ku dňu 30.09.2017 mala činiť 2251,23 Eur. Na základe uvedenej zmluvy sa konala dražba bytu žalobcu 12.01.2018, ktorá bola neúspešná. Následne bola vykonaná opakovaná dražba dňa 27.04.2018 a potom ďalšia opakovaná dražba dňa 13.07.2018, kedy bol predmet dražby vydražený v uvedenej druhej opakovanej dražbe, teda

v treťom kole dražby, príklepom licitátora v prospech vydražiteľa spoločnosti NELL KAPITAL, s.r.o. (žalovaný 3/).

2.3. V bode 32. odôvodnenia súd prvej inštancie uviedol, že najvýznamnejším a zásadným dôvodom uvedeným v návrhu žalobcu na vyhlásenie neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby bola skutočnosť, že došlo k dražbe nehnuteľnosti v rozpore s § 3 ods. 6 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. V zmysle uvedeného zákona totiž nie je možné dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečená záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000,-Eur. Žalobca v tejto súvislosti zdôraznil, že v zmysle vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie do 31.12.2017 dlžil 1 945,28 Eur, to však aj s príslušenstvom pohľadávky. Čo sa týkalo jeho výdavkov, žalobca uviedol, že 30.08.2017 došlo k odpojeniu teplej vody v jeho byte. Podľa vyúčtovania zo dňa 09.08.2018, ktoré bolo vykonané ku dňu 31.07.2018, dlhoval 2 330,68 Eur, z toho na nájme 1 952,52 Eur, na úrokoch 174,66 Eur a poplatkoch 43,50 Eur, teda jeho dlh ku dňu výkonu záložného práva v žiadnom prípade nemohol presiahnuť zákonom stanovenú sumu 2 000,-Eur. Žalobca tiež predložil prehľad nájmu za rok 2018, z ktorého vyplýva, že nájom činil 67,-Eur.

2.4. Nakoľko uvedená argumentácia žalobcu znamenala zásadnú prekážku výkonu záložného práva, súd sa s uvedenou obranou žalobcu podrobne zaoberal. Uviedol, že podľa zákona č. 106/2014 Z. z. odseku 6, dražiť nie je možné nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky zabezpečenej záložným právom bez jej príslušenstva neprevyšuje 2 000,-Eur. Týka sa to výhradne tzv. nedobrovoľnej dražby, a teda prípadov, kedy ide o výkon záložného práva proti dlžníkovi alebo záložcovi. V tomto prípade tak samotná prekážka nespočívala v nemožnosti dražiť, ale v hodnote pohľadávky bez jej príslušenstva, ktorá neprevyšovala 2000,-Eur ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Normatívnou motiváciou uvedeného ustanovenia bola podľa zákonodarcu skutočnosť, že v súčasnosti dražba predstavuje najčastejší spôsob ako občania prichádzajú o nehnuteľnosti, a to dokonca v prípadoch, keď existuje značný nepomer medzi výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti.

2.5. Žalovaný 1/ v písomnom podaní z 25.10.2018 (č. l. 34) uviedol, že dlh žalobcu ku dňu 09.03.2016 pri spracovaní podkladov k začatiu výkonu záložného práva činil 706,27 Eur a od marca 2015 k júlu 2018 žalobca zaplatil len 5 mesačných nájmov. Žalobca bol o výške nedoplatkov oboznámený výzvou zaslanou 12.03.2016, kedy žalovaný 1/ pripojil uvedenú výzvu zo dňa 09.03.2016 ako aj aktualizáciu dlžnej sumy k 07.03.2016 (č. l. 35, 36). Vychádzajúc z uvedenej písomnosti súd zistil, že dlh na nájme ku dňu 07.03.2016 činil 603,08 Eur a spolu so zmluvnými pokutami a poplatkami 706,27 Eur, z toho 24,-Eur činil poplatok za zápis a výmaz záložného práva v katastri. Z písomného vyjadrenia žalovaného 2/ zo 07.11.2018 (č. l. 45) vyplývalo, že výška dlhu žalobcu činila ku dňu dražby 13.07.2018 sumu 2 150,18 Eur, preto nedošlo k rozporu s ustanovením § 3 ods. 6 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. Rovnakú skutočnosť uvádzal žalovaný 2/ vo svojom písomnom vyjadrení z 19.12.2018 (č. l. 70 z opaku). Na pojednávaní dňa 13.02.2019 žalovaný 1/ a 2/ uviedli, že proces dražby začal uzavretím zmluvy o vykonaní dražby, ktorá zmluva bola uzavretá 11.10.2017. Žalovaný 2/ tiež zdôraznil, že pokiaľ aj z písomného vyjadrenia z 03.05.2018 vyplýva, že stav konta žalobcu k 30.04.2018 činil 1942,53 Eur a spolu s penále zostáva k úhrade suma 1945,28 Eur, je to z dôvodu vrátenia preplatku a vykonania zápočtov, kedy uvedené vyúčtovanie odráža dátum ku dňu 03.05.2018, čo v danom prípade nie je rozhodné, nakoľko podstatný je čas podpísania zmluvy o vykonaní dražby dňa 11.10.2017.

2.6. Súd v tejto súvislosti dospel k záveru, že žalobca sa dôvodne domáhal vyslovenia neplatnosti druhej opakovanej dražby zo dňa 13.07.2018, kedy došlo k vydraženiu bytu v jeho vlastníctve. Podľa názoru súdu totiž nebola splnená zákonná podmienka dobrovoľnej dražby v zmysle § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko bola dražená nehnuteľnosť, ktorej hodnota - hodnota pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevýšila sumu 2 000,-Eur. Pokiaľ súd vychádzal z listinných dôkazov bolo jednoznačné, že proces dobrovoľnej dražby začal uzavretím zmluvy o vykonaní dražby VDS č. 43-3/2016 z 11.10.2017, ktorej jednou zo základných podmienok je písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva. Z uvedeného vyplývalo, že v čase začatia procesu dražby už musí byť splnená podmienka § 3 ods. 6 cit. zák. o hodnote pohľadávky prevyšujúcej 2 000,-Eur, kedy nie je následne podstatné, kedy sa koná dražba, resp. opakovaná dražba. Ďalej bolo preukázané, že ešte 07.03.2016 dlh na nájme činil 603,08 Eur, čo spolu s poplatkami za zápis a výmaz záložného práva v katastri nehnuteľností činilo sumu 627,08 Eur. Ako vyplývalo z predloženého dokladu žalobcu, nájomné mu činilo 67,- Eur mesačne, kedy k 30.08.2017 nemohol mať náklady ani za

teplú vodu. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu do 31.12.2017 (č. l. 59) vyplývalo, že tieto náklady činili 1 942,53 Eur (teplo, vodné a stočné, správa bytu, odmena dôverníka, fond opráv a pod.). V tomto vyúčtovaní bol uvedený aj preplatok 120,07 Eur s tým, že tieto preplatky budú vyplatené 60 dní od doručenia vyúčtovania. Z písomného dokladu zo dňa 09.08.2018 (č. l. 143) bolo zrejmé, že dlh na nájom žalobcu k 31.07.2018, teda trištvrte roka po uzavretí zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby činil len 1 952,25 Eur a ďalšie poplatky za zápis a výmaz záložného práva, overenie podpisov, a odpojenie bytu k odberu teplej vody činili 60,-Eur, čo spolu činí 2 012,52 Eur. Vychádzajúc z týchto údajov bolo úplne nesporné, že náklady zabezpečené záložným právom na byte žalobcu nemohli prevýšiť sumu 2 000,- Eur ku dňu 11.10.2017. Pokiaľ žalovaní 1/, 2/ následne na pojednávaní dňa 26.04.2019 predniesli novú argumentáciu v tom smere, že pohľadávka, ktorá mala za následok začatie procesu dobrovoľnej dražby súvisí s tým, že žalobca tým, že neplatil platby spojené s bývaním, navýšil ďalšie náklady správcovi, čím mu vznikla pohľadávka voči žalovanému 2/, ktorého poveril mandátnou zmluvou za účelom realizácie mimosúdneho vymáhania pohľadávok, súd poukázal na to, že uvedená argumentácia žalovaných 1/, 2/ je v rozpore s tým, čo uvádzali v písomnom vyjadrení (porovnaj strana 45 a str. 121 spisu), resp. tvrdením na pojednávaní dňa 13.02.2019 (č. l. 102). Taktiež tieto tvrdenia vzbudzovali pochybnosti aj tým, že neboli prednesené v písomných vyjadreniach k žalobe ani v duplike a ani na pojednávaní dňa 13.02.2019 a to ani potom, keď súd vyslovil svoj právny názor o prekážke výkonu záložného práva titulom nákladov na bývanie. Navyše žalovaní 1/, 2/ nepredložili súdu ako dôkaz uzavretie spomínanej mandátnej zmluvy, ktorou mal správca bytu poveriť žalovaného 2/ vymáhaním pohľadávok, teda nebolo zrejmé, či táto mandátna zmluva sa týkala len žalobcu alebo aj iných prípadných dlžníkov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z predloženej faktúry (č. l. 123) vyplývali tiež položky ako vedenie spisu (54,-Eur + DPH) a náhrada za stratu času (252,72 Eur + DPH), ktoré neboli riadne vyčíslené a skonkretizované a navyše žiaden právny predpis neoprávňuje bežnú spoločnosť s ručením obmedzeným účtovať také náklady, ktoré môžu len zákonom konkretizované a špecializované odborné profesie, ako napr. advokáti a exekútori. Ani účely tzv. cestovného neboli preukázané, kedy tu podľa názoru súdu dôkazná povinnosť jednoznačne zaťažovala žalovaných 1/, 2/. Navyše súd poukázal na to, že pokiaľ by ku dňu 11.10.2017, teda k dátumu uzavretia zmluvy o vykonaní dražby mala suma 2 251,23 Eur tvoriť faktúra vo výške 769,93 Eur (č. l. 123, 124), tak po odpočítaní tejto sumy z čiastky 2 251,23 Eur vychádza suma 1 481,30 Eur. To by znamenalo, že náklady na bývanie žalobcu ku dňu 11.10.2017 by činili 1 481,30 Eur, čo je v rozpore s aktualizáciou dlžnej sumy vypracovanej žalovaným 1/ (č. l. 143), nakoľko podľa tejto aktualizácie činil jeho dlh ku dňu 31.12.2017 sumu 1 942,53 Eur. Súd nesúhlasil ani s argumentáciou žalobcu, že pokiaľ ku dňu 31.07.2018, kedy prešli práva k bytu na vydražiteľa, ku ktorému dňu obdržal záverečné vyúčtovanie od žalovaného 1/ o výške jeho dlhu v sume 2 330,68 Eur, tak v uvedenom prípade ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva 10.10.2017 nemohol jeho dlh činiť 2 150,18 Eur. Žalobca totiž v nasledovných 11 mesiacoch neplatil vôbec nájomné celých 10 mesiacov, čím mu narástol dlh o 670,-Eur a jeden mesiac v decembri 2017 uhradil len časť nájomného 59,23 Eur. Ku dňu 31.07.2018 by jeho dlh musel byť vyšší, teda by od neho musel žalovaný 1/ v záverečnom vyúčtovaní zákonite požadovať vyššiu sumu.

2.7. Na základe uvedených dôvodov súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba bola dôvodná, a preto návrhu žalobcu vyhovel. Pokiaľ žalovaný 2/ v konaní namietol, že žalobca vo svojom návrhu doručenom súdu nenamietal porušenie ustanovenia § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z., čím podľa jeho názoru došlo k uplynutiu prekluzívnej lehoty v zmysle § 21 ods. 2 cit. zákona č. 527/2002 Z. z., súd poukázal na to, že žalobca vo svojom návrhu doručenom súdu 19.09.2018 (okrem iného) uviedol, že „dražba je neprimeraná s prihliadnutím na výšku nedoplatku, kedy takémuto výkonu záložného práva nemôže súd poskytnúť ochranu“. Súd v tejto súvislosti mal zato, že žalobca ako osoba právne neznalá, ktorá v konaní nebola právne zastúpená, uvedenou formuláciou dostatočne vyjadril prekážku výkonu záložného práva, pričom vo svojej duplike už citoval aj príslušné ustanovenie § 3 ods. 6 cit. zákona o dobrovoľných dražbách. Navyše súd sa domnieval, že pokiaľ išlo o jednoznačnú prekážku výkonu záložného práva, na túto okolnosť musel súd prihliadnuť, aj keby nebola predmetom argumentácie žalobcu.

3.1. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný 2/, o ktorom rozhodol odvolací súd rozsudkom č. k. 16Co/60/2020-306 z 25. marca 2021, ktorým rozsudok okresného súdu potvrdil

(výrok I.) a žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ až 3/ nepriznal (výrok II.).

3.2. Žalovaný 2/ namietal, že žalobca nesprávne uviedol žalovaného 1/ ako stranu sporu na strane žalovaných, lebo jediným nositeľom zákonného záložného práva v zmysle ust. § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nie však správca bytového domu. Nositeľmi hmotného práva, o ktorom sa koná, boli podľa predošlej, ako aj aktuálnej právnej úpravy vlastníci bytov, správca bol a je len zástupcom. Zmenou právnej úpravy správca len nadobudol procesné právo tento hmotnoprávny nárok vlastníkov bytov uplatňovať vo vlastnom mene. Namietal, že na strane žalovaných sú ako účastníci konania označení navrhovateľ dražby - žalovaný 1/ a dražobník - žalovaný 2/, v dôsledku čoho nie sú splnené ani zákonné predpoklady pre vyhovieť návrhu na začatie konania, pretože účastníkmi konania nie sú subjekty práva, ktoré sú nositeľom hmotného práva podľa osobitného právneho predpisu. Neboli tak splnené podmienky ani ohľadom pasívnej legitímácie na strane žalovaného. Namietal tiež, že súd v súdnej veci nahradzoval procesnú aktivitu žalobcu a suploval svojim konaním pozíciu právneho zástupcu žalobcu. Tvrdil, že zo strany okresného súdu došlo k porušeniu zásady rovnosti zbraní strán a sporu pred súdom. Uviedol tiež, že fakturovaná suma vo výške 769,93 €, ktorú si vyčísľil žalovaný 2/ nebola zo strany žalobcu, ako aj zo strany súdu, nikdy spochybňovaná, ani sporná. Preto sa považuje za nespornú. Nie je zrejmé z akého dôvodu súd nespochybnil výšku nedoplatku, ktorý preukázal žalovaný 1/, avšak spochybnil výšku a dôvodnosť nákladov vyčíslených žalovaným 2/. Poukázal na ust. § 121 ods. 3 OZ, podľa ktorého sú príslušenstvom pohľadávky úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s uplatnením pohľadávky a je teda zrejmé, že náklady vyčíslené žalovaným 2/ nemožno považovať za príslušenstvo pohľadávky v zmysle ust. § 3 ods. 6 zák. č. 575/2002 Z. z.. Žalobu žiadal zamietnuť v celom rozsahu ako nedôvodnú.

3.3. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil v zmysle ust. § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny, nakoľko o veci rozhodol na základe dostatočného zisťovania skutkového stavu veci, z ktorého vyvodil aj správne právne závery a vec správne právne posúdil. Okresný súd vo veci vychádzal z dostatočne vykonaného dokazovania, v konaní mal preukázanú aktívnu aj pasívnu procesnú legitímáciu strán sporu. Pôvodné nesprávne označenie žalovaného 1/ ako „Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska 504, Poltár, v zastúpení správcou BYTHERM, s.r.o., Sklárska 593/43, 987 01 Poltár“ odvolací súd nepovažoval za taký nedostatok, v dôsledku ktorého by bolo potrebné žalobu zamietnuť pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného 1/, ale za odstrániteľný nedostatok, pričom žalobca tento nedostatok odstránil upresnením žalobcu po zrušení prvého rozsudku okresného súdu uznesením krajského súdu č. k. 16Co/182/2019-216 zo 06.05.2020, a to podaním z 09.06.2020, pričom krajský súd poukázal na to, že v konaní nebol dôvod odchýliť sa od právnych záverov krajského súdu vyslovených v tomto zrušujúcom uznesení. Súd prvej inštancie určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13.07.2018 je neplatná najmä preto, že hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- € (§ 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách) a odvolací súd sa s týmto právnym záverom okresného súdu v celom rozsahu stotožnil. V ďalšom odvolací súd poukázal na dôvody rozsudku okresného súdu.

4. Proti uvedenému rozhodnutiu odvolacieho súdu podal žalovaný 2/ (ďalej ako „dovolateľ“) dovolanie, prípustnosť ktorého odôvodnil poukazom na § 420 písm. b/ a f/ CSP, t. j. ten kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu (písm. b/) a súd nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému, aby mohol uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (písm. f/), ako aj ust. § 421 ods. 1 písm. a/ a c/ CSP, t. j. písm. a/, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu a písm. c/, že daná právna otázka je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Dovolateľ zopakoval svoje argumenty vyjadrené v odvolaní zo 07.06.2019 ako aj v druhom odvolaní zo 17.08.2020 týkajúce sa nesprávneho označenia žalovaného 1/. Podľa dovolateľa žalovaný 1/ ako správca bytového domu nie je nositeľom zákonného záložného práva a ako správca bytového domu koná samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Uviedol nález ÚS SR sp. zn. II. ÚS 302/2019 z 20.02.2020 ako aj výňatok z komentára zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Poukázal aj na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/238/2017 z 18.04.2018. S právnymi závermi uvedenými v citovaných rozhodnutiach a v komentári sa plne stotožnil, nakoľko nositeľmi hmotného práva, resp. zákonného

záložného práva nie je správca bytového domu, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov. Zároveň v prípade, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov na bytovej schôdzi dohodnú na základe hlasovania zhromaždenia o zmene správcu bytového domu, malo by dôjsť aj k zmene subjektu v rámci súdneho konania. Je zrejmé, že nositeľmi hmotného práva sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a zmena by mala nastať iba v prípade zástupcu, teda správcu bytového domu, ktorý však nie je stranou sporu, lebo nie je nositeľom práv a povinností na rozdiel od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ust. § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. explicitne určuje, ktorým osobám vzniká záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome, a týmito osobami sú vlastníci bytov a nebytových priestorov. Žalobcom podaná žaloba na Okresný súd Lučenec trpí závažnou vadou, nakoľko v žalobe absentuje označenie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných (pasívne vecne legitimovaných subjektov). Zároveň podľa ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. sú účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2. Ide teda o nerozlučné spoločenstvo. Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/, avšak ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie ako nositeľ záložného práva k bytom a nebytovým priestorom. Je zrejmé, že žalobca neurčil okruh účastníkov konania (resp. strán sporu) v súlade s ust. zákona č. 527/2002 Z. z. a CSP. Dovolateľ zastával názor, že odvolací súd nepostupoval vo svojom zrušujúcom uznesení správne, keď uviedol, že prvostupňový súd sa má vysporiadať s okruhom žalovaných, resp. že má vyzvať žalobcu, aby sa vyjadril, či chce na mieste žalovaného 1/ žalovať správcu bytového domu alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobca namiesto označenia všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov označil neexistujúci subjekt, ktorý nemal žiadne práva ani povinnosti a procesnú subjektivitu ako takú. Žalobca mal už v prekluзивnej lehote na podanie žaloby jednoznačne ustáliť, koho chce žalovať, namiesto nejednoznačného označenia správcu bytového domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dovolateľ žiadal rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zmeniť tak, že dovolací súd žalobu zamietne v celom rozsahu. V bode VI. dovolania navrhol dovolaciemu súdu zrušiť napadnutý rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 21C/33/2018 z 20.07.2020 a súčasne žiadal žalovanému 1/, 2/, 3/ priznať náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. K dovolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý považoval napadnutý rozsudok odvolacieho súdu za spravodlivý a vecne správny. Poukázal na to, že ako žalovaného 1/ označil BYTHERM, s.r.o. presne podľa uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici 16Co/182/2019-216 z 06.05.2020. Zopakoval, že dražba nehnuteľných vecí je možná, len ak hodnota pohľadávky bez príslušenstva prevyšuje sumu 2 000,- EUR, a táto podmienka splnená nebola. Dovolanie žalovaného 2/ žiadal ako nedôvodné zamietnuť a rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/60/2020-306 z 25.03.2021 a rozsudok Okresného súdu Lučenec č. k. 21C/33/2018-256 z 20.07.2020 potvrdiť v celom rozsahu.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie bolo podané včas (§ 424 CSP), a to oprávneným subjektom (§ 427 CSP), zastúpeným podľa § 429 ods. 1 CSP skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti, pričom zistil, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

7. V zmysle § 420 CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

9. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f/ CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a označiť v dovolaní náležitým spôsobom dovolací dôvod (§ 420 alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

10. Dovolateľ uplatnil dovolací dôvod v zmysle ust. § 420 písm. b) CSP, teda z dôvodu, že ten kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu. Uviedol, že žalobca namiesto označenia všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov označil neexistujúci subjekt, ktorý nemal žiadne práva ani povinnosti a procesnú subjektivitu ako takú. Dovolací súd musí skonštatovať, že žalobca označil ako žalovaného 1/ po zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Banskej Bystrici spoločnosť BYTHERM, s.r.o., teda správcu - subjekt, ktorý procesnú subjektivitu má. Dovolací súd tu poukazuje na skutočnosť, že procesná subjektivita a vecná legitímácia strany sú dva samostatné právne inštitúty. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe spôsobilosť byť účastníkom konania treba odlišovať od tzv. vecnej legitímácie účastníka - aktívnej či pasívnej, ktorá je z hľadiska prípustnosti dovolania irelevantná (R 34/1993). Od procesnej subjektivity treba odlišovať tzv. vecnú legitímáciu strany - aktívnu či pasívnu, ktorá znamená hmotnoprávny vzťah strany sporu k prejednáwanej veci. Má ju iba ten, kto je subjektom hmotnoprávného vzťahu, o ktorom sa v konaní rozhoduje. Vecná legitímácia a jej nedostatok je z hľadiska prípustnosti dovolania právne bezvýznamná. Dovolací dôvod v zmysle ust. § 420 písm. b) CSP nie je daný.

11. Vo vzťahu k prípustnosti dovolania podľa ust. § 420 písm. f) CSP dovolací súd pristúpil k prieskumu rozhodnutia odvolacieho súdu, a aj k tomuto dovolaciemu dôvodu musí konštatovať, že nie je daný, a teda ani v tomto smere dovolanie nie je dôvodné. Dovolateľ tvrdil, že žalobcom podaná žaloba na Okresný súd Lučenec trpí závažnou vadou, nakoľko v žalobe absentuje označenie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných (pasívne vecne legitimovaných subjektov). Zároveň podľa ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. sú účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2. Ide teda o nerozlučné spoločenstvo. Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/, avšak ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie ako nositeľ záložného práva k bytom a nebytovým priestorom. Je zrejmé, že žalobca neurčil okruh účastníkov konania (resp. strán sporu) v súlade s ust. zákona č. 527/2002 Z. z. a CSP. Dovolateľ zastával názor, že odvolací súd nepostupoval vo svojom zrušujúcom uznesení správne, keď uviedol, že prvostupňový súd sa má vysporiadať s okruhom žalovaných, resp. že má vyzvať žalobcu, aby sa vyjadril, či chce na mieste žalovaného 1/ žalovať správcu bytového domu alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

12. Z obsahu dovolania vyplýva, že dovolateľ nesúhlasil s právnym názorom zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici, ktorý prvý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil z dôvodu nedostatku na strane označenia žalovaného 1/. Týmto právnym názorom bol viazaný súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd opätovne prejednával ďalšie odvolanie žalovaného 2/.

13. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávného rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti). Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a

požiadavkami. Pojem „procesný postup“ bol vysvetlený už vo viacerých rozhodnutiach dovolacieho súdu tak, že sa ním rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda sama procedúra prejednávania veci, to ako súd viedol spor, znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a mieriaca možnosti jej aktívnej účasti na konaní (porovnaj R 129/1999 a 1Cdo/6/2014, 3Cdo/38/2015, 5Cdo/201/2011, 6Cdo/90/2012). Tento pojem nemožno vykladať extenzívne jeho vzťahovaním aj na faktickú meritórnu rozhodovaciu činnosť súdu. „Postupom súdu“ možno teda rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však samotné rozhodnutie súdu. Dovolací súd po preskúmaní rozhodnutia dovolacieho súdu dospel k záveru, že dovolací dôvod v zmysle ust. § 420 písm. f) CSP nie je daný.

14. Dovolateľ namietol aj existenciu nesprávneho právneho posúdenia, teda uplatnil si dovolací dôvod v zmysle ust. § 421 ods. 1 písm. a) ako aj c) CSP teda, že rozhodnutie dovolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa dovolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu (písm. a/) a daná právna otázka je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (písm. c/). Odklon videl od nálezu ÚS SR sp. zn. II. ÚS 302/2019 zo dňa 20.02.2020 ako aj rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/238/2017 zo dňa 18.04.2018. Rozdielnosť rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nevyšpecifikoval, teda neuviedol rozhodnutia dovolacieho súdu, ktoré by mali danú problematiku posudzovať odlišne.

15. Dovolací súd 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 dovolacieho 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.

16. V súlade s ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. V zmysle ust. § 7 ods. 1 tohto zákona sa za navrhovateľa dražby považuje vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Tu zákon v odkaze demonštratívne uvádza, že môže ísť napríklad o zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

17. Z komentára k tomuto ustanoveniu je nutné uviesť, že v poradí tretiu kategóriu relatívne uzavretého okruhu osôb tvorí navrhovateľ dražby, ktorému oprávnenie svedčí podľa osobitného zákona. V tejto súvislosti prichádzajú do úvahy dve situácie, jednak ide o správcu bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým oprávnenie navrhnúť vykonanie dražby svedčí z ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V danom prípade ide o výkon záložného práva, ktoré má zákonný charakter a ktoré je ustanovené v § 15 zák. č. 182/1993 Z. z., pričom toto zákonné záložné právo zo zákona vzniká v prospech spoločenstva alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zabezpečuje pohľadávky vzniknuté v súvislosti s plneniami úhrad spojených s užívaním bytov a bytového domu. Vo vzťahu k vzájomnému vzťahu zákona o dobrovoľných dražbách k zákonu o vlastníctve bytov je nutné podotknúť, že tieto dva právne predpisy na seba navzájom odkazujú, kedy v ust. § 8b ods. 1 písm. h) zák. č. 182/1993 Z. z. je správca pri správe domu povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby (tu je odkaz na zák. č. 575/2002 Z. z.) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o). V súlade s § 6 ods. 2 písm. d) zák. č. 182/1993 Z. z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov. Novelou zákona č. 283/2019 bol do ust. § 9 vložený ods. 7, ktorý uvádza, že spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov

v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

18. Dovolací súd v žiadnom prípade nespochybňuje závery vyplývajúce z nálezu ÚS II. ÚS 302/2019 z 20.02.2020, avšak tieto sa primárne týkali problematiky preskúmania otázky hmotnoprávnej legitímácie v spore, posúdenia otázky či zmenou zákona bola založená zmena hmotnoprávneho postavenia subjektov konania, teda či išlo o prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná. Špecifická situácia vo veci sťažovateľky nastala v priebehu odvolacieho konania, keď správca vzhľadom na účinnosť zákona č. 283/2018 Z. z., ktorým sa zmenil zákon č. 182/1993 Z. z., navrhol zmenu subjektov na strane žalobcov podľa § 80 ods. 1 CSP z dôvodu, že zmenou zákona došlo k zmene, ktorá spočívala v zmene postavenia správcu. Podľa právnej úpravy platnej do 31. októbra 2018 správca v súdnych konaniach pri správe domu mal postavenie priameho zástupcu sui generis ex lege (podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z... konal za vlastníkov...). Po prijatí novely zákonom č. 283/2018 Z. z. účinnej od 1. novembra 2018 (bez prijatia prechodných a záverečných ustanovení), správca má postavenie nepriameho zástupcu (pozri § 9 ods. 7... správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov...) v konaniach pred súdom. Predmetnou zmenou právnej úpravy len došlo k zmene postavenia správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov z priameho zástupcu na nepriameho zástupcu vlastníkov bytov. Inými slovami, došlo len k prechodu procesného oprávnenia si úspešne tento hmotnoprávny nárok uplatňovať za vlastníkov bytov na správcu (pozri bod 21. odôvodnenia tohto rozhodnutia). To však podľa názoru ústavného súdu neznamena, že vlastníkov bytov po účinnosti novely zákona č. 182/1993 Z. z. (bod 23. odôvodnenia tohto rozhodnutia) už nemožno považovať v zmysle hmotného práva za aktívne vecne legitimovaných v predmetnom spore [aj s poukazom na judikatúru (uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/193/2014 zo 6. júna 2016, strana 7, tretí odstavec) v zmysle ktorej oprávnenie správcu pri výkone správy majetku vlastníkov bytov vymáhať nároky v ich mene nevylučuje, že samotní vlastníci bytov nemôžu tieto nároky vymáhať sami].

19. 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.

20. Vo vzťahu k rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/238/2017 zo dňa 18.04.2018, od ktorého právneho názoru sa mal odvolací súd odkloniť, dovolací súd uvádza, že rozhodnutia krajských súdov nepredstavujú ustálenú rozhodovaciu prax, a teda v tomto prípade ani nemožno konštatovať odklon od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené tak nedošlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu a dovolanie podľa ust. § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je dôvodné.

22. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi úspešnému v dovolacom konaní priznal ich plnú náhradu (vznikli mu trovy poštovného), a to uložením povinnosti žalovaným 1/, 2/, 3/ zaplatiť náhradu týchto trov.

23. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.