

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 48Ek/1621/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120410836
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Martina Rusnáková
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6120410836.2

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnom konaní oprávneného: FRATAJ, s.r.o., so sídlom Hore bránou 140/24, 034 01 Liptovská Štiavnica, IČO: 46 477 799, zast. Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí, s.r.o., so sídlom Dončova 1451/22, 034 01 Ružomberok proti povinnému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., XXX XX C. o vymozenie pohľadávky vo výške 2 300 Eur s prísl. vykonávanej súdnym exekútorom JUDr. Margita Rojčeková, so sídlom Exekútorského úradu Andreja Kmeťa 11, 010 01 Žilina, pod sp. zn. 141EX 489/20, o návrhu súdneho exekútora na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu, takto

rozhodol:

Súd n e s c h v a ľ u j e nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor, okres C., obec C., k.ú. C.,

na LV č. XXXXX

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- parc. č. 10712/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m²,
pod B 1 na povinného vedené v spoluvlastníckom podiele 1/2

spoluvlastníkom: D. B., C. E., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, XXX XX C., štátny občan SR a to vo veľkosti podielov povinného, ktorý zabránil dražbe nehnuteľností tým, že zložil u exekútora sumu 5.800 Eur, čo je hodnota podielov, ktoré sa mali dražiť.

odôvodnenie:

1. Oprávnený podal návrh na vykonanie exekúcie proti povinnému na vymozenie pohľadávky vo výške 2 300 Eur s prísl. Ako exekučný titul pripojil vykonateľné rozhodnutie – platobný rozkaz Okresného súdu Ružomberok sp. zn. 9Csp/18/2020-23 zo dňa 27.05.2020.

2. Dňa 19.11.2020 Okresný súd Banská Bystrica poveril vykonaním exekúcie súdneho exekútora JUDr. Margita Rojčeková.

3. Dňa 03.06.2024 bol tunajšiemu súdu doručený návrh súdneho exekútora na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, ktoré sú konkretizované vo výroku tohto uznesenia (ďalej len „nehuteľnosti“). Zároveň pripojil svoj exekútorský spis sp. zn. 141EX/489/20 (v listinnej podobe).

4. Súd žiadosťou zo dňa 26.06.2024 vyzval súdneho exekútora na oznámenie, prečo doručoval písomnosti (Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, Upovedomenie o oceňovaní nehnuteľnosti) povinnému na adresu: G. XXX, XXX XX C., ktorá podľa registra obyvateľov SR nebola v čase doručovania adresou trvalého ani prechodného pobytu

povinného (príp. ak povinný žiadal zásielky doručovať na uvedenú adresu, súdny exekútor bol vyzvaný na preukázanie tejto skutočnosti) a zásielky sa vrátili s poznámkou doručovateľa „adresát neznámy“. Zároveň bol vyzvaný, aby súdu doručil súhlas prednostného záložného veriteľa – AXA, životní poisťovňa, a.s. a Slovenská konsolidačná, a.s, s predajom nehnuteľnosti povinného.

5. Dňa 01.07.2024 bolo súdu oznámené, že zásielky boli doručované na adresu: G. XXX, XXX XX C. z dôvodu, že povinný súdnemu exekútorovi telefonicky oznámil, že sa tam zdržiava, keď je na území SR, keďže v tom čase pracoval v zahraničí a SR bol len zriedka. Povinný v SR pracuje od 13.12.2023 v pol. ProJobEu s.r.o. Súdny exekútor zasielal Upovedomenie o EZP, EP EZP ako aj EP predajom nehnuteľnosti opakovane s dokumentami aj na adresu trvalého pobytu povinného (viď zásielky v exekučnom spise, napr. spolu s dražobnou vyhláškou, upovedomením o oceňovaní nehnuteľnosti a pod.). Súdny exekútor sa vyjadril aj k záložnému právu.

6. Podľa § 166 ods. 1 vety prvej zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (ďalej len „EP“) na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na hnutelnej veci alebo na nehnuteľnosti sa použijú ustanovenia o exekúcii predajom hnutelých vecí a nehnuteľností.

7. Podľa § 151 EP ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.

8. Podľa § 112 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) ak nemožno doručiť písomnosť, ktorá sa nedoručuje do vlastných rúk, na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

9. Podľa § 106 CSP ods. 1 písm. a) CSP ak nejde o doručovanie do elektronickej schránky podľa osobitného predpisu, o doručovanie v osobitných prípadoch podľa § 107 ods. 2 a adresát neuviedol inú adresu na doručovanie, doručuje súd písomnosti fyzickej osobe na adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky alebo adresu miesta pobytu cudzinca na území Slovenskej republiky podľa druhu pobytu cudzinca.

10. Exekúcia predajom nehnuteľnosti je v EP upravená v ust. § 134 - § 153.

11. Z pripojeného spisu súdneho exekútora sp. zn. 141EX/489/20 vyplýva, že dňa 20.11.2020 súdny exekútor vydal Upovedomenie o začatí exekúcie, ktoré riadne doručil subjektom uvedeným v § 61b EP. Súhlas oprávneného s predajom nehnuteľností a návrh na zriadenie exekučného záložného práva udelil oprávnený dňa 20.11.2020. Vo veci bolo dňa 22.03.2021 vydané upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva a dňa 22.03.2021 aj Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva, ktoré súdny exekútor doručoval povinnému na adresu: G. XXX, XXX XX C., ktorá nebola v čase doručovania adresou trvalého ani prechodného pobytu povinného, pričom zásielka sa vrátila súdnemu exekútorovi s poznámkou doručovateľa „adresát neznámy“. V čase doručovania zásielky mal povinný hlásený trvalý pobyt na adrese: F. XXXX/XX, C..

12. Následne súdny exekútor dňa 12.12.2022 vydal upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktoré doručil povinnému v súlade so zákonom na adresu trvalého pobytu povinného – Ružomberok. Dňa 04.01.2023 vydal súdny exekútor aj Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľnosti, pričom predmetné písomnosti doručoval opakovane povinnému na adresu: G. XXX, XXX XX C., kde sa zásielky vrátili s poznámkou doručovateľa „adresát neznámy“ a aj na adresu: Štúrova 1432/12, PreJobEU s.r.o., Nitra, kde sa tiež vrátila zásielka s poznámkou doručovateľa „adresát neznámy“. V čase doručovania exekučného príkazu a upovedomenia o čase a mieste oceňovania nehnuteľnosti pritom povinný mal ako adresu trvalého pobytu hlásenú od 01.12.2022: Ružomberok.

13. Súdny exekútor zaobstaral znalecký posudok na cenu nehnuteľností. H. F. I., znalec pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľnosti stanovil všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu povinného na pozemku parc. č. 10712/3 na LV č. XXXXX pre k.ú. C. na hodnotu 5 797,98 Eur (zaokrúhlene 5.800 Eur). Dňa 22.03.2024 súdny exekútor vydal upovedomenie o vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľnosti. Následne exekútor dňa 25.03.2024 vyhlásil dražbu nehnuteľností na deň 16.05.2024 o 10.00 hod. v priestoroch exekútorského úradu. O jej zverejnenie požiadal aj Mesto

Ružomberok. Súd preštudovaním dražobnej vyhlášky zistil, že táto obsahuje všetky náležitosti dražobnej vyhlášky v zmysle § 140 ods. 2 EP. Dražobná vyhláška bola uverejnená v Obchodnom vestníku a doručovaná osobám uvedeným v § 141 ods. 1 EP, vyvesená na úradnej tabuli súdneho exekútora. Súd mal pochybnosti o tom, kto prevzal zásielku obsahujúcu Dražobnú vyhlášku a Upovedomenie o cene znaleckého posudku, keďže tieto boli doručované povinnému na adresu zamestnávateľa povinného – ProJob EU s.r.o., Štúrova 1432/12, Nitra, kde zásielku prevzal splnomocnenec.

14. Dražba sa nekonala, pretože ešte pred začatím dražby (dňa 14.05.2024) spoluvlastník nehnuteľností D. B., C. E., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, XXX XX C., štátny občan SR, zložil na účet súdneho exekútora sumu vo výške podielov, ktoré sa mali dražiť, 5.800 Eur.

15. Podľa § 166 ods. 2 EP spoluvlastník hnuťelnej veci alebo nehnuteľnej veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, môže zabrániť predaju veci, ak najneskôr do začiatku dražby zloží u exekútora v hotovosti alebo šekom na účet exekútora sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť. Ak jeden zo spoluvlastníkov zloží túto sumu na účet exekútora, považuje sa za vydražiteľa podielu; ak uvedenú sumu zloží na účet exekútora viac spoluvlastníkov, zužuje sa okruh dražiteľov podielu iba na spoluvlastníkov. Ďalej exekútor postupuje podľa ustanovení o dražbe.

16. Podľa § 166 ods. 3 EP nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom.

17. Vyššie citované zákonné ustanovenia umožňujú spoluvlastníkovi veci, ktorej ideálny podiel sa má exekvovať zabrániť predaju veci (dražby), pri ktorom by sa spoluvlastníkom veci namiesto povinného mohla stať cudzia osoba a to tým, že najneskôr do začiatku dražby zloží sumu vo výške podielu, ktorý sa má dražiť. Suma, ktorú musí podielový spoluvlastník zložiť u exekútora sa pri nehnuteľnosti rovná znaleckému odhadu.

18. Súd pri schválení nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu (tak ako aj pri schválení príklepu) je zmocnený rozhodovať o nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu a teda má oprávnenie preskúmať zákonnosť celého priebehu prípravy, ako aj samotného priebehu predaja nehnuteľnosti. A preto v prípade, ak zistí porušenie zákona, exekučný súd nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu neschváli.

19. Súd uvádza, že pri doručovaní písomností sa v rámci exekučného konania postupuje v súlade s ustanoveniami § 112, 111 a 106 CSP. Civilný sporový poriadok pre naplnenie fikcie doručenia podľa týchto ustanovení vyžaduje základnú podmienku, a to nemožnosť doručenia písomnosti na adresu podľa § 106 CSP, t.j. adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky. Súd mal zo spisu za preukázané, že súdny exekútor nepostupoval v súlade s ustanoveniami EP v spojení s § 112, 111 a 106 CSP, keď písomnosti (Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností, Upovedomenie o oceňovaní nehnuteľnosti, a zo spisu nemal súd hodnoverne preukázané ani doručenie Dražobnej vyhlášky a Upovedomenia o vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľnosti) nedoručoval povinnému na adresu trvalého pobytu, príp. prechodného pobytu aktuálnu v čase doručovania tej ktorej písomnosti. Zároveň pre súd bolo podstatné aj to, že z predložených doručení vyplýva, že uvedené písomnosti (Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností, Upovedomenie o oceňovaní nehnuteľnosti) sa vrátili súdnemu exekútorovi s poznámkou doručovateľa „adresát neznámy“, teda adresát sa o doručovaní zásielky nedozvedel a súd nemal zo spisu preukázaný opak.

20. Súd pre úplnosť uvádza, že napriek tomu, že v spise sa nachádza aj mailová komunikácia s povinným (zo dňa 04.02.2021, 22.11.2023), z priloženej komunikácie a ani z celého obsahu súdneho spisu a spisu súdneho exekútora nemal súd preukázané, že by povinný žiadal doručovať zásielky na súdnym exekútorom uvedenú adresu – Tatranská 166, 034 01 Ružomberok. Napriek výzve súdu zo dňa 26.06.2024 nielen o oznámenie, prečo súdny exekútor povinnému doručoval neúspešne zásielky na uvedenú adresu, ale aj o preukázanie uvedenej skutočnosti (ak príp. povinný požiadala o doručovanie zásielok na inú adresu ako adresa trvalého, príp. prechodného pobytu), dôkaz preukazujúci tvrdenie súdneho exekútora v spise absentuje. Súdny exekútor nedoručil súdu takýto dôkaz ani ako prílohu k odpovedi na žiadosť súdu (napr. úradný záznam o telefonickom oznámení adresy a pod.), najmä za

skutkovej situácie, keď (tak ako už bolo uvedené) zásielky z uvedenej adresy sa vrátili s poznámkou „adresát neznámy“.

21. Súd teda konštatuje, že súdny exekútor pri realizácii exekúcie predajom nehnuteľnosti síce vykonal všetky predpísané procesné úkony súdneho exekútora, avšak z predloženého exekútorského a súdneho spisu bolo zistené, že nedodrжал zákonný postup pri doručovaní písomností povinnému. Z hľadiska exekúcie predajom nehnuteľnosti vzhľadom na vážny zásah do vlastníckych práv totiž nie je dôležité len realizovať postup v zmysle Exekučného poriadku, ale je potrebné vyhnúť sa tomu, aby vznikli akékoľvek pochybnosti o zákonnosti postupu súdneho exekútora. Zároveň je dôležité tiež prihliadať na to, či postupom súdneho exekútora neboli znemožnené práva na spravodlivý proces, ktoré priznáva Exekučný poriadok. Keďže nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu exekučným súdom, musí tento mať preukázané z predloženého exekútorského spisu, že všetky procesné úkony boli riadne a v príslušných časových rámcoch realizované ako aj riadne a úplne doručené všetkým stanoveným osobám a príslušným orgánom verejnej moci.

22. Súd uvádza, že pri rozhodovaní o návrhu na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu sudca vychádzal z listín nachádzajúcich sa v priloženom exekútorskom spise a dokumentov nachádzajúcich sa v súdnom spise. Premietnutím vyššie uvedených záverov a preskúmaním obsahu predloženého exekútorského spisu exekučný súd musí skonštatovať, že neboli splnené podmienky pre schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu z dôvodu, že povinnému neboli doručené písomnosti v súlade so zákonom.

23. Preto súd v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností spoluvlastníkom neschválil a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku uznesenia.

24. Pre prípadný ďalší predaj predmetných nehnuteľností je nevyhnutné, aby súdny exekútor doručil povinnému všetky písomnosti tak ako to vyžaduje Exekučný poriadok (teda opätovne a v súlade so zákonom (§ 112, 106 CSP) doručil povinnému Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, Upovedomenie o oceňovaní nehnuteľnosti, Upovedomenie o vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľnosti a Dražobnú vyhlášku).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné podať odvolanie