

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 1Er/2429/2001
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6901895654
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zoltán Boros
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2015:6901895654.3

Uznesenie

Okresný súd Rimavská Sobota v exekučnej veci oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, Ul. 29. augusta 8-10, Bratislava, vo veci týkajúcej sa pobočky Rimavská Sobota, K. Mikszátha 6, IČO: 30 807 484, proti povinnému Roľnícke družstvo Tisovec "v likvidácii", Malinovského 963, Tisovec, IČO: 36 006 866 o vymoženie 71.315,91 eura s príslušenstvom vedenej súdnym exekútorom JUDr. Ing. Jánom Gasperom, PhD., Kálmána Mikszátha 268, Rimavská Sobota pod sp. zn. EX 552/2001 o námietkach Pasienkového spoločenstva - Teplica, pozemkové spoločenstvo so sídlom Jesenského 843, Tisovec, IČO: 45 017 051, zast JUDr. Jánom Vinarčíkom, advokátom s miestom podnikania Pod Rybou 5, Banská Bystrica proti nadobudnutiu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach a o návrhu súdneho exekútora na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach takto

rozhodol:

Námietkam Pasienkového spoločenstva - Teplica, pozemkové spoločenstvo proti nadobudnutiu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v y h o v u j e.

N e s c h v a ľ u j e nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu povinného vo výške 717864851682/2810747265787 na nehnuteľnostiach vedených na LV č. 2864 katastrálne územie Tisovec ako parcela registra "C" č. 6014 ostatné plochy vo výmere 3802 m², ako aj spoluvlastníckeho podielu povinného vo výške 4797858247396/18785662675787 na nehnuteľnostiach vedených na LV č. 2922 katastrálne územie Tisovec ako parcely registra "C" č. 6016/2 lesné pozemky vo výmere 1703 m², 6016/3 lesné pozemky vo výmere 209 m², 6016/4 lesné pozemky vo výmere 202 m², 6016/5 lesné pozemky vo výmere 177 m², 6017/6 lesné pozemky vo výmere 219125 m², 6017/13 trvalé trávne porasty vo výmere 292306 m², 6017/14 lesné pozemky vo výmere 214866 m², 6017/15 lesné pozemky vo výmere 92878 m², 6017/16 lesné pozemky vo výmere 100801 m², 6017/17 trvalé trávne porasty vo výmere 3438 m² v prospech spoluvlastníka D.. P. F. J.. F., Z.. XX. X. XXXX, J.. Č.. XXXXXX/XXXX, B. Q. XXX, O. za sumu 14.571,36 eura.

odôvodnenie:

Oprávnený návrhom doručeným dňa 31. 8. 2001 požiadal o vykonanie exekúcie proti povinnému na základe platobného výmeru oprávneného č. 86 C/98 Vz zo dňa 8. 6. 1998. Žiadal vymôcť sumu 71.315,91 eura. Súdny exekútor bol dňa 14. 9. 2001 poverený vykonaním exekúcie.

Súdny exekútor podaním doručeným dňa 18. 9. 2014 požiadal o schválenie príklepu udeleného na dražbe nehnuteľností uvedených vo výroku tohto uznesenia. Príklep bol udelený vydražiteľovi D.. P. F., Z.. XX. X. XXXX, Q. XXX, O. za najvyššie podanie vo výške 14.571,36 eura.

Bezprostredne po udelení príklepu podalo námietky Pasienkové spoločenstvo - Teplica, pozemkové spoločenstvo so sídlom v Tisovci prostredníctvom predsedu spoločenstva D.. D. A. s odôvodnením, že spoluvlastníctvo vydražiteľa hodlá napadnúť na súde. Svoje námietky bližšie odôvodnil podaním zo dňa 1. 8. 2014 tak, že predmetom dražby nehnuteľností boli spoluvlastnícke podiely povinného na

nehnutelnostiach vedených na listoch vlastníctva číslo 2864 a číslo 2922 katastrálne územie Tisovec. Predseda spoločenstva sa krátko pred uskutočnením dražby dozvedel, že člen spoločenstva P. F. odpredal vydražiteľovi D.. P. F. svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby oslovil s ponukou niektorého člena spoločenstva ako vlastníka podielu spoločnej nehnuteľnosti, čím porušil stanovy Pasienkového spoločenstva - Teplica. Kúpna zmluva je neplatná, preto sa spoločenstvo žalobou podanou na Okresnom súde Banská Bystrica domáha vyslovenia neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu.

Vydražiteľ D.. F. sa k námietkam vyjadril tak, že spoluvlastnícky podiel od P. F. riadne kúpil, keďže nikto zo spoluvlastníkov ho nebol ochotný kúpiť za ním požadovanú sumu. Ako jediný z vydražiteľov zložil na účet súdneho exekútora celú sumu za dražené nehnuteľnosti, preto sa stal vydražiteľom podielu predmetných nehnuteľností. Pasienkové spoločenstvo mohlo konať rovnako, čo však neurobilo spoliehajúc sa na to, že počas dražby dôjde k zníženiu ceny dražených nehnuteľností a získajú ich za ešte nižšiu cenu.

Podľa § 166 ods. 1 zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len "Exekučný poriadok") na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na hnuťelnej veci alebo na nehnuteľnosti sa použijú ustanovenia o exekúcii predajom hnuťelných vecí a nehnuteľností. O vykonaní exekúcie upovedomí exekútor ostatných spoluvlastníkov.

Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia 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.

Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom.

Podľa § 147 ods. 1 Exekučného poriadku dražiteľa, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak sú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Okrem toho môže do troch dní odo dňa dražby vzniesť námietky každý, komu v rozpore s ustanovením § 141 ods. 2 nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný.

Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia námietky sa zapíšu do zápisnice. O námietkach rozhoduje súd (§ 45). Proti rozhodnutiu súdu o námietkach nie je prípustné odvolanie.

Podľa odseku 3 citovaného ustanovenia námietkam možno vyhovieť, len ak sa vytykajú vady na ujmu toho, kto námietky podal, alebo ak súd zistí porušenie zákona.

Podľa § 9 ods. 7 zák. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom od 27. 2. 2014 na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov) neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Z obsahu súdneho spisu, ako aj z dokladov predložených súdnym exekútorom súd zistil nasledovné:

Z dokladov predložených súdnym exekútorom súd zistil, že súdny exekútor za oprávneného považuje spoločnosť Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35 776 005. Na dopyt súdu, aby túto skutočnosť ozrejmil a aby predložil relevantné listiny s prípadným návrhom na zmenu oprávneného, súdny exekútor nereagoval. Vzhľadom na skutočnosť, že súd doposiaľ nerozhodol o zmene v osobe oprávneného podľa § 91 ods. 2, 3 O. s. p. (vzhľadom na intertemporálne ustanovenia § 238 ods. 1, 2 Exekučného poriadku), za oprávneného v tomto konaní naďalej treba považovať Sociálnu poisťovňu so sídlom v Bratislave.

Zo zápisnice o udelení príklepu vyplýva, že D.. P. F. ako spoluvlastník zložil na účet súdneho exekútora celú sumu za dražbu nehnuteľnosť, čím v zmysle § 166 ods. 2 EP predišiel dražbe spoluvlastníckeho podielu. Posudzujúc úkony a podania súdneho exekútora a Pasienského spoločenstva - Teplica podľa ich obsahu (§ 251 ods. 4 O. s. p. v spojení s § 41 ods. 2 O. s. p.) má súd za to, že súdny exekútor žiadal schváliť nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach a námietky boli podané rovnako voči nadobudnutiu podielu. Vzhľadom na špecifiká exekúcie vykonávanej predajom spoluvlastníckeho podielu nemožno hovoriť o udelení príklepu, o námietkach proti nemu a o schválení príklepu súdom, nakoľko samotná dražba sa vo veci neuskutočnila. Uvedená terminologická nesprávnosť však sama osebe nespôsobuje nezákonnosť postupu súdneho exekútora.

Z listov vlastníctva č. 2864 a č. 2922 kat. úz. Tisovec vyplýva, že povinný je spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných na uvedených listoch vlastníctva. Z listín vyhotovených súdnym exekútorom nepochybne vyplýva, že predmetom exekúcie učinil len spoluvlastnícky podiel patriaci povinnému, a to vo výške 717864851682/2810747265787 (nehnuteľnosti vedené na LV č. 2864 kat. úz. Tisovec), ako aj vo výške 4797858247396/18785662675787 (nehnuteľnosti vedené na LV č. 2922 kat. úz. Tisovec). Spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach vedených na LV č. 2864 vo výške 1/184 disponuje aj vydražiteľ (B:17), a to na základe kúpnej zmluvy č. 996/2014-152/14. Ohľadne nehnuteľností evidovaných na LV č. 2922 kat. úz. Tisovec je D.. F. vedený ako spoluvlastník pod B:17 vo výške 1/184 na základe tej istej kúpnej zmluvy.

Exekúcia predajom spoluvlastníckeho podielu sa v zmysle § 166 ods. 1 Exekučného poriadku uskutočňuje v zásade rovnakým spôsobom, ako je to v prípade predaja nehnuteľnosti ako celku, t. j. podľa § 134 a nasl. Exekučného poriadku. Zásadnú odlišnosť predstavuje možnosť spoluvlastníka zabrániť dražbe tým, že na účet súdneho exekútora pred začatím dražby zloží sumu, ktorá zodpovedá všeobecnej (trhovej) cene draženého spoluvlastníckeho podielu. Ide o úkon, ktorý vyvoláva obdobné právne účinky ako príklep udelený na dražbu nehnuteľností. Nadobudnutie vlastníckeho práva spoluvlastníkom sa však viaže na schválenie tohto úkonu zo strany exekučného súdu. V prípade, že súd na základe podaných námietok alebo inak zistí porušenie zákona, uskutočnený úkon nemôže schváliť. Základnou podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva k draženému spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach je, aby sa o vlastnícke právo uchádzal spoluvlastník tej istej nehnuteľnosti. Zápis konkrétnej osoby v katastri nehnuteľností ako vlastníka síce sa považuje za hodnoverný a záväzný, pokiaľ sa v konaní nepreukáže opak. Spoluvlastníckym podielom vo výške 1/184 na inkriminovaných nehnuteľnostiach D.. F. podľa výpisu z príslušného listu vlastníctva disponuje. V rámci rozhodovania o schválení nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu je súd oprávnený a zároveň povinný skúmať, či v osobe nadobúdateľa skutočne ide o spoluvlastníka v zmysle hmotného práva. Na základe obsahu námietok podaných Pasienským spoločenstvom - Teplica a po následne vykonanom dokazovaní však dospel súd k záveru, že D.. F. nemožno považovať za spoluvlastníka.

Na tunajšom súde prebieha konanie pod sp. zn. 14C 300/2014, predmetom ktorého je určenie tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy číslo vkladu V 996/2014-152/14 uzavretej medzi P. F. a D.. P. F., predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel X.. F. vo výške 1/184 na nehnuteľnostiach vedených na liste vlastníctva č. 2925, parc. registra EKN č. 6007, 6008, 6009, 6015 a 6016, na liste vlastníctva č. 2922 parcely registra CKN č. 6016/2, 6016/3, 6016/4, 6016/5, 6017/6, 6017/13, 6017/14, 6017/15, 6017/16, 6017/17 a na liste vlastníctva č. 2864 parcely č. CKN 6014 (všetky v katastrálnom území Tisovec). O návrhu podanom Pasienským spoločenstvom - Teplica doposiaľ nebolo meritórne rozhodnuté. Dá sa konštatovať, že v tomto osobitnom konaní sa rieši ako meritum veci otázka, ktorá má povahu predbežnej otázky v exekučnom konaní. Exekučný súd nebol oprávnený vyčkat' na právoplatné rozhodnutie vo veci sp. zn. 14C/300/2014, keďže prerušenie exekučného konania neprichádza do úvahy

(§ 36 ods. 5 Exekučného poriadku). O tejto predbežnej otázke si preto urobil úsudok sám, vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania.

Svedok P. F. pred dožiadaným súdom uviedol, že pred prevodom jeho spoluvlastníckeho podielu tento ponúkol pasienkovému spoločenstvu písomne. Svedok predložil súdu list datovaný dňa 13. 10. 2013, ktorým mal Pasienkovému spoločenstvu Teplica ponúknuť svoj podiel na dražených nehnuteľnostiach v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka - majúc za to, že ide o ponuku na realizáciu predkupného práva. Svedok F. tvrdil, že predmetný list poslal poštou formou obyčajnej zásielky. Súdom vypočutí predstavitelia pasienkového spoločenstva (predseda výboru D.. D. A. a členka výboru Q. A.) popreli obdržanie takejto výzvy. Nakoľko v konaní nebol produkovaný žiaden dôkaz preukazujúci doručenie tohto listu do dispozičnej sféry adresáta, súd si nemohol osvojiť skutkové zistenie, že výboru pasienkového spoločenstva bola doručená ponuka v zmysle § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách. Z takto zisteného skutkového stavu potom vyplýva záver, že kúpna zmluva uzavretá medzi P. F. a D.. P. F. bola uzavretá v rozpore so zákonom, keďže predávajúci nerešpektoval ustanovenie § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách a svoj spoluvlastnícky podiel previedol na osobu, ktorá nebola členom spoločenstva, bez toho, aby spoluvlastnícky podiel ponúkol ostatným členom spoločenstva prostredníctvom výboru. Z rozhodnutia Správny katastra na č.l. 117 spisu vyplýva, že kúpna zmluva medzi D.. F. a P. F. bola uzavretá 11. apríla 2014. V čase uzavretia zmluvy zákonná úprava obligatórne ukladala vlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel ostatným členom spoločenstva (do 26. 2. 2014 bolo uskutočnenie takejto ponuky prostredníctvom výboru fakultatívne). Predmetnú zákonnú povinnosť bližšie konkretizovali Stanovy Pasienkového spoločenstva - Teplica, ktoré v čl. 7 ukladali členovi povinnosť podať oznámenie o vystúpení "dopredu písomne doporučeným listom", adresovaným výboru spoločenstva, pričom oznámenie muselo obsahovať ponuku ostatným spoločníkom na odkúpenie podielu. Návrh kúpnej ceny nesmel prevyšovať úradne zistenú cenu preukázanú znaleckým posudkom pripojeným k oznámeniu o vystúpení zo spoločenstva. Tým, že prevodca takúto ponuku neuskutočnil, kúpnu zmluvu zaťažil vadou, ktorá spôsobuje neplatnosť uzavretej zmluvy pre jej rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Žiada sa poznamenať, že ustanovenie § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách nezakotvuje predkupné právo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, aj keď ide o ustanovenie, ktoré zjavne sleduje obdobný zámer - zachovanie nezmeneného okruhu členov spoločenstva (spoluvlastníkov nehnuteľnosti), prípadne obmedzenie prístupu nových spoluvlastníkov proti vôli doterajších spoluvlastníkov. Ide o špeciálne ustanovenie, ktoré upravuje vzťahy vznikajúce pri prevode spoluvlastníckeho podielu člena spoločenstva zriadeného podľa citovaného zákona. Dôvody tzv. relatívnej neplatnosti sú vymenované v ustanovení § 40a Občianskeho zákonníka taxatívnym spôsobom. Porušenie iných povinností, v tomto ustanovení nevymenovaných, má za následok tzv. absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, na ktorú súd prihliada z úradnej povinnosti. Z uvedeného vyplýva, že D.. F. nebolo možné považovať za spoluvlastníka nehnuteľností a to bez ohľadu na to, že dôvod neplatnosti sa v celom rozsahu týka konania jeho právneho predchodcu. Existencia dobrého úmyslu nadobúdateľa a jeho presvedčenie o tom, že nadobúda spoluvlastnícky podiel v súlade s právom, je v tejto súvislosti bez významu. V čase dražby spoluvlastníckeho podielu povinného preto D.. F. nemohol nadobudnúť tento podiel postupom podľa § 166 ods. 2 Exekučného poriadku. Z dôvodu zisteného rozporu so zákonom súd námietkam Pasienkového spoločenstva Teplica vyhovel a zároveň nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu D.. F. neschválil.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.