

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 34Ek/2599/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121421816  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Bomborová  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2022:6121421816.4

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: R Collectors s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava, IČO: 50 094 297, v konaní právne zast. Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 47 232 471, proti povinnému: Q. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX S. M. XX, vedenej súdnou exekútorkou, JUDr. Margitou Rojčekovou, so sídlom A. Kmeťa 11, 010 01 Žilina, pod sp. zn. 141EX 688/2021, o vymoženie pohľadávky vo výške 861,41 Eur s prísl., o návrhu súdnej exekútorky na schválenie príklepu, takto

### rozhodol:

Súd n e s c h v a ľ u j e príklep udelený dňa 23.09.2022 súdnou exekútorkou, JUDr. Margitou Rojčekovou, so sídlom A. Kmeťa 11,010 01 Žilina, na dražbe nehnuteľností:

vedených Okresným úradom C. C., katastrálny odbor, okres C. C., obec S. M., k.ú. S. M., na LV č. XX - parc. C-KN č. XXX/X - záhrada vo výmere XXXX m<sup>2</sup>,

ktoré sú vo vlastníctve vlastníka pod por. č. 1, t.j. povinného v exekučnom konaní, v podiele X/X,

vedených Okresným úradom C. C., katastrálny odbor, okres C. C., obec S. M., k.ú. S. M., na LV č. XXXX - parc. E-KN č. XXXXX - záhrada vo výmere XX m<sup>2</sup>,

ktoré sú vo vlastníctve vlastníka pod por. č. 3, t.j. povinného v exekučnom konaní, v podiele X/X,

vydražiteľovi: W. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. M. č. XXX, za najvyššie podanie vo výške 8 800,- Eur.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Pôvodný oprávnený (365.bank, a. s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 31 340 890) sa návrhom na vykonanie exekúcie doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.07.2021 domáhal od povinného vymoženiu pohľadávky vo výške 861,41 Eur, na základe exekučných titulov - rozsudku Okresného súdu Martin, č.k. 10Csp/91/2020 - 78 zo dňa 30.12.2020 a uznesenia Okresného súdu Martin, č.k. 10Csp/91/2020-88 z 15.04.2021. Vykonaním exekúcie súd poveril súdnu exekútorku, JUDr. Margitu Rojčekovú, so sídlom A. Kmeťa 11, 010 01 Žilina, ktorý ju vedie pod sp. zn. 141EX 112/2022. Dňa 03.02.2022 tunajší súd vydal dodatok k povereniu, ktorým pripustil zmenu účastníka exekučného konania na strane oprávneného. Novým oprávneným sa stala spoločnosť R Collectors s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava, IČO: 50 094 297.

2/ Súdna exekútorka doručila dňa 10.10.2022 súdu žiadosť o schválenie príklepu k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia, ktorý udelila dňa 23.09.2022 na dražbe nehnuteľností. Proti udeleniu príklepu neboli vznesené námietky. Spolu s návrhom na schválenie príklepu súdna exekútorka súdu doručila aj exekútorický spis 141EX 688/21.

3/ Preskúmaním spisu sudca zistil, že predmetom dražby boli nehnuteľnosti vedené Okresným úradom C. C., katastrálny odbor, okres C. C., obec S. M., k.ú. S. M., na LV č. XX (parc. č. XXX/X) a LV č. XXXX (parc. č. XXXXX), na ktorých oboch bol povinný spoluvlastníkom v podiele X/X. Na oboch listoch vlastníctva boli zapísané na podiely povinného skoršie exekučné záložné práva zriadené v prospech tretích osôb. Oprávnený dňa 16.08.2021 doručil súdnej exekútorke súhlas na predaj uvedených nehnuteľností. Súdna exekútorke vydala dňa 24.06.2022 upovedomenie o začatí exekúcie predajom uvedených nehnuteľností a dňa 01.07.2022 vydala i exekučný príkaz (na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností). Uvedené upovedomenie ako i exekučný príkaz doručovala osobám a orgánom podľa § 135 ods. 2 a § 137 ods. 2 Exekučného poriadku, s výnimkou skorších záložných veriteľov zapísaných na LV č. XX a LV č. XXXX. Následne došlo k oceneniu nehnuteľností znaleckým posudkom č. 145/2022 vypracovaným znalcom, Ing. Jozefom Stehlíkom, Pod Skalkou 809/11A, 010 03 Žilina - Považský Chlmec, ktorý určil všeobecnú hodnotu posudzovaných nehnuteľností pripadajúcich na podiely povinného na sumu 8 800,- Eur. O vypracovaní znaleckého posudku a cene nehnuteľností súdna exekútorke upovedomila osoby podľa § 139 ods. 5 Exekučného poriadku, opäť s výnimkou skorších záložných veriteľov. Dňa 01.08.2022 exekútorke vydala dražobnú vyhlášku tak, že dražbu uvedených nehnuteľností určila na deň 23.09.2022. Dražba sa v uvedený deň konala a zúčastnil sa jej 1 záujemca, ktorý sa stal aj vydražiteľom - W. A.. Ten urobil najvyššie podanie v sume 8 800,- Eur a predtým zložil i dražobnú zábezpeku. Na dražbe a ani neskôr námietky proti dražbe neboli podané. O priebehu dražby spisovala súdna exekútorke zápisnicu, ktorú predložila spolu s návrhom na schválenie príklepu tunajšiemu súdu. Právo na dražené nehnuteľnosti, ktoré by nepripúšťalo konanie dražby si neuplatnila žiadna osoba.

4/ Podľa § 134 ods. 1 Exekučného poriadku exekúciu predajom nehnuteľnosti možno vykonať len vtedy, ak oprávnený s exekúciou predajom nehnuteľnosti označenej v upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len "upovedomenie o začatí exekúcie") súhlasí a ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného.

5/ Podľa § 135 ods. 2 Exekučného poriadku upovedomenie o začatí exekúcie doručí exekútor okrem oprávneného a povinného aj spoluvlastníkom a osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcovi bytového domu, okresnému úradu, daňovému úradu, Úradu vládneho auditu a obci, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, ako aj okresnému úradu, v ktorého obvode je bydlisko povinného. Okrem toho sa upovedomenie o začatí exekúcie vyvesí na úradnej tabuli exekútora až do vyvesenia dražobnej vyhlášky.

6/ Podľa § 137 ods. 1, 2 Exekučného poriadku exekútor vydá exekučný príkaz (príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti) po márnom uplynutí lehoty na podanie návrhu na zastavenie exekúcie, ktorý má odkladný účinok, alebo po tom, keď sa mu doručí rozhodnutie súdu, ktorým sa takýto návrh zamietol. Exekučný príkaz sa doručí oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkom a osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcovi bytového domu, okresnému úradu, daňovému úradu, Úradu vládneho auditu a obci, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, ako aj okresnému úradu, v ktorého obvode je bydlisko povinného. Povinnému, osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo, a okresnému úradu sa doručí do vlastných rúk.

7/ Podľa § 139 ods. 5 Exekučného poriadku o vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľnosti v ňom uvedenej upovedomí exekútor oprávneného, povinného, záložného veriteľa povinného a osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, a poučí ich o možnosti nahliadnuť do znaleckého posudku u exekútora.

8/ Podľa § 141 ods. 1 Exekučného poriadku dražobná vyhláška sa doručí oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkov a každému, kto má k nehnuteľnosti vecné alebo predkupné právo, ak sú zjavné zo spisov alebo z katastra nehnuteľností ako doporučená zásielka s doručenkou.

9/ Podľa § 148 ods. 1 Exekučného poriadku udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom. Súd rozhodne o schválení príklepu do 30 dní od doručenia žiadosti exekútora na schválenie príklepu. Exekútor doručí súdu podklady, na ktorých základe bol udelený príklep.

10/ Podľa § 61q ods. 2 Exekučného poriadku exekúciu na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s exekúciou súhlasí.

11/ Preskúmaním celého konania súd zistil, že súdna exekútorka pri vykonávaní exekúcie predajom nehnuteľností nepostupovala tak, ako jej to ukladá Exekučný poriadok. V prvom rade neaplikovala ustanovenie § 61q ods. 2 Exekučného poriadku, ktorý stanovuje povinnosť realizovať exekúciu na záloh len s výslovným súhlasom záložného veriteľa. V prípade, že exekúciu na záloh chce realizovať záložný veriteľ, pričom však jeho záložné právo na záloh vzniklo neskôr, je potrebný súhlas prednostného (skoršieho) záložného veriteľa. Tento právny záver, že na takúto exekučno-procesnú situáciu je potrebné taktiež aplikovať uvedené ustanovenie § 61q ods. 2 Exekučného poriadku (resp. rovnaké znenie 61a ods. 2 Exekučného poriadku účinného do 31.03.2017) stanovil Ústavný súd Slovenskej republiky svojim nálezhom sp. zn. III. ÚS 51/2014 zo dňa 01.07.2014, podľa ktorého „Okresný súd ako súd exekučný je v konaní o návrhu na zastavenie exekúcie založenom na tvrdenom porušení § 151h ods. 6 Občianskeho zákonníka a § 61a ods. 2 Exekučného poriadku súdnym exekútorom povinný skúmať, či súhlas vyžadovaný oboma uvedenými zákonnými ustanoveniami bol záložným veriteľom daný. Nedostatok tohto súhlasu nemožno ospravedlniť argumentáciou, podľa ktorej zriadenie exekučného záložného práva nie je spôsobom vykonania exekúcie. Aj § 151h ods. 6 Občianskeho zákonníka, ba i § 61a ods. 2 Exekučného poriadku bez akýchkoľvek pochybností hovoria o vedení exekúcie na záloh, teda o celom procese smerujúcom k nútenému vymoženiu judikovanej pohľadávky, nielen o konkrétnom procesnom úkone ako súčasť tohto procesu. Preto formalistický argument okresného súdu, že zriadenie exekučného záložného práva nie je spôsobom vykonania exekúcie, nemožno akceptovať.“

12/ Uvedeným rozhodnutím Ústavný súd Slovenskej republiky určil, že súhlas záložného veriteľa na exekúciu zálohu je bezvýnimčný a aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o realizácii záložného práva, ktorá je normovaná v § 151ma a nasl. Občianskeho zákonníka musí byť podriadená tejto základnej paradigme a musí byť v jej súlade. Z tohto dôvodu nemožno pri realizácii výkonu záložného práva prostredníctvom exekúcie bezo zvyšku aplikovať celú právnu úpravu z Občianskeho zákonníka týkajúcu sa výkonu záložného práva, ale len tú časť, ktorá je v súlade s právom prednostného veriteľa podľa vyššie uvedeného ustanovenia § 61q ods. 2 Exekučného poriadku. Pri použití logického výkladu (argument a fortiori a maiori ad minus), kedy podľa názoru Ústavného súdu Slovenskej republiky je potrebný súhlas záložného veriteľa už na zriadenie exekučného záložného práva, o to viac je potrebný súhlas prednostného záložného veriteľa k predaju zálohu exekúciou vrátane nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na založenej nehnuteľnosti, resp. založenému spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti.

13/ V prejednávanej veci súd zistil, že v konaní absentuje súhlas záložných veriteľov, ktorým (ako mal súd z príslušných listov vlastníctva č. 1042 a č. XX, pre k. ú. S. M. preukázané) exekučné záložné právo vzniklo skôr, a to na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva 141EX 353/19 vydaného súdnou exekútorou, JUDr. Margitou Rojčekovou, zapísaného pod Z 669/2019 (v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.), záznam zapísaný dňa 09.09.2019 a exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva 141EX 285/20 vydaného súdnou exekútorou, JUDr. Margitou Rojčekovou, zapísaného pod Z 1059/2020 (v prospech oprávneného Regionálna veterinárna a potravinová správa Martin), záznam zapísaný dňa 28.10.2020. Záložné právo v tejto exekúcii však vzniklo neskôr, a to exekučným príkazom 141EX 688/21, zapísaným pod Z 1051/2020, záznam zapísaný dňa 26.10.2021 (na oboch LV). Preskúmaním podkladov zaslaných súdnou exekútorou exekučný súd zistil, že súdna exekútorka ani nepožiadala skorších záložných veriteľov o súhlas s predajom nehnuteľností. Napriek tomu pristúpila k realizácii predaja nehnuteľností, čím porušila vyššie citované ustanovenie § 61q ods. 2 Exekučného poriadku.

14/ Okrem uvedeného súdna exekútorka nedodrжала zákonné ustanovenia pri doručovaní upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností (§ 135 ods. 2 Exekučného poriadku), pri doručovaní exekučného príkazu (§ 137 ods. 2 Exekučného poriadku), pri doručovaní upovedomenia o čase a mieste oceňovania nehnuteľností (§ 138 ods. 1 Exekučného poriadku), pri doručovaní upovedomenia o vyhotovení znaleckého posudku a o cene nehnuteľností v ňom uvedenom (§ 139 ods. 5 Exekučného poriadku) a pri doručovaní dražobnej vyhlášky (§ 141 ods. 1 Exekučného poriadku), pretože ich nedoručila práve vyššie uvedeným záložným veriteľom a upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností nedoručila ani oprávnenému. Nedodržaním postupu stanoveného Exekučným poriadkom, kedy súdna exekútorka mala jednotlivé procesné úkony a vydané rozhodnutia nielen vyhotoviť, ale aj povinnosť doručiť, aby nikomu nebolo odňaté právo priznané Exekučným poriadkom, sa zo strany exekútorky jedná o také pochybenia, pre ktoré súd príklep nemohol schváliť. V opačnom prípade by

zo strany súdu išlo o nerešpektovanie základného práva na súdnu a inú právnu ochranu a práva na spravodlivé súdne konanie. Pretože postup súdnej exekútorky nebol v súlade so zákonom, rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti uznesenia a príklep k draženým nehnuteľnostiam neschválil.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu **n i e** je prípustné odvolanie.