

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 10C/439/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215225823
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Nižňanská
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1215225823.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Nižňanskou, v sporovej veci žalobkyne: H. F. H. Z., X. X.XX.XXXX, X. XXG Y. L., S. R., proti žalovanému: A.J.P. PETRUS spol. s.r.o., Drobného 22 v Bratislave, IČO: 31 342 663, zastúpenému advokátom Mgr. Petrom Arendackým, AK Železničarska 13 v Bratislave, o vylúčení veci z exekúcie, takto

rozhodol:

Súd v y l u č u j e spoluvlastnícky podiel žalobkyne o veľkosti XXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch - parc. č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 213 m², parc. č. XXXX/XX, ostatné plochy o výmere 37 m², zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. K., patriaci k bytu č. XXX-X na druhom poschodí bytového domu so súp. č. XXXXX na J. N. Č.. XX Y. L. a spoluvlastnícky podiel žalobkyne o veľkosti XXXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch - parc. č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 213 m², parc. č. XXXX/XX, ostatné plochy o výmere 37 m², zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. K., patriaci k spoluvlastníckemu podielu 1/14 na nebytovom priestore č. X. na prvom poschodí bytového domu so súp. č. XXXXX na J. N. Č.. XX Y. L., z exekúcií vedených súdnym exekútorom JUDr. Borisom Sobolovským, pod sp. zn. EX 5996/2007, EX 6757/2008, EX 6592/2008, EX 6794/2008, EX 6758/2008, EX 6790/2008, EX 6791/2008, EX 6771/2008, EX 6882/2009.

Žalobkyni sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť na účet súdu súdny poplatok v sume 99,50 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu 19.11.2015 sa žalobkyňa domáhala vylúčenia vecí uvedených vo výrokovej časti tohoto rozsudku z exekúcií vedených súdnym exekútorom JUDr. Borisom Sobolovským vo veci žalovaného ako oprávneného a R. V. v postavení povinného, ktoré boli nariadené zriadením exekučného záložného práva k pozemkom - parc. č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 213 m² a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m², pre k.ú. K. a to vrátane na spoluvlastníckych podieloch žalobkyne na týchto pozemkoch. Exekučné záložné práva neboli zriadené ani k bytu žalobkyne, ani k jej spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore. Vlastnícke právo žalobkyne k uvedeným podielom na pozemkoch bolo priznané rozsudkom tunajšieho súdu pod sp. zn. 9C/66/2010. Rozsudok nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť 23.10.2015. Žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k bytu a spoluvlastníctvo k nebytovému priestoru vkladom do katastra nehnuteľností pod Y.-XXXX/XX titulom Zmluvy o prevode vlastníctva od R. V. ako predchádzajúceho vlastníka.

2. Žalobkyňa v žalobe ďalej uviedla, že podľa § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom

postavený a k príslušnému pozemku. Podľa § 25 ods. 2 citovaného zákona, k spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu k pozemku zastavaného domom a k príslušnému pozemku možno zriadiť záložné právo len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Podľa § 170 Exekučného poriadku, exekučné záložné právo možno zriadiť len ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného. Spoluvlastnícke podiely žalobkyne k predmetným pozemkom nie sú spôsobilým predmetom exekučného záložného práva, pretože nie sú vo vlastníctve povinného z exekúcie.

3. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu 30.3.2016 namietol, že žalobkyňa nie je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov na pozemkoch hoci jej svedčí zápis v katastri nehnuteľností, pretože tento údaj bol zapísaný iba na základe záznamu v dôsledku rozsudku tunajšieho súdu pod sp. zn. 9C/66/2010, ktorým tento deklaroval existenciu vlastníckeho práva žalobkyne na základe zmluvného prevodu, t.j. spôsobom, pri ktorom nemožno nadobudnúť vlastnícke právo bez povolenia vkladu, teda súd v tomto rozsudku pochybil. Navyše tento rozsudok je záväzný len pre účastníkov konania, nie však pre žalovaného, ktorý nebol účastníkom tohto konania.

4. Žalovaný ďalej poukázal na to, že jednotlivé exekučné záložné práva boli zriadené ešte pred právoplatnosťou vyššie uvedeného rozsudku. Ustanovenie § 25 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. sa nevzťahuje na exekučné záložné práva, ale iba na záložné práva podľa ustanovení OZ. Exekučný poriadok je vo vzťahu k zákonu č. 182/1993 Z.z. špeciálnym predpisom a jeho aplikácia má prednosť. Žalobkyňa opomenula § 23 ods. 5 bytového zákona, ktorý rieši situáciu, keď vlastníč bytového domu nie vlastníkom pozemku pod týmto domom. V čase začatia exekúcií predajom pozemkov, ako aj v čase zriadenia exekučných záložných práv, boli vlastníci pozemkov a jednotlivých bytov rozdielni a aj z tohto dôvodu nemožno na prejednávany prípad aplikovať § 25 ods. 1 bytového zákona. Pokiaľ by súd akceptoval závery žalobkyne, bolo by možné zrušiť exekučné záložné práva k pozemku tým, že by na ňom vlastníč vybudoval bytový dom s tromi bytovými jednotkami.

5. Predmetné exekučné záložné práva boli zriadené zákonne a žalovaný žiada žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

6. K tomuto vyjadreniu žalovaného sa písomne vyjadrila žalobkyňa v podaní doručenom súdu 25.8.2016. Uviedla, že exindačná žaloba je procesným prostriedkom ochrany osoby odlišnej od oprávneného aj povinného v exekučnom konaní pred neprípustným vedením exekúcie na vec, ku ktorej má táto osoba právo nepripúšťať exekúciu. Pokiaľ je predmetom exekúcie spoluvlastnícky podiel k bytu a nebytovému priestoru príslúchajúci spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený a príslúchajúci pozemku, je potrebné existenciu práva, ktoré nepripúšťa exekúciu, posúdiť podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Spoluvlastnícke právo k zastavanému a príslúchajúci pozemku je podľa § 13 a 19 tohto zákona, právom akcesorickým k vlastníckemu právu k bytu, alebo nebytovému priestoru. Z tejto akcesorickej povahy vyplýva jej nerozlučnosť, nerozdeliteľnosť, nezrušiteľnosť a nesamostatnosť a teda toto právo nemožno samostatne previesť, ani ho založiť. Spoluvlastnícky podiel na pozemku a príslúchajúci pozemku k bytu, či nebytovému priestoru vždy sleduje právny osud bytu, alebo nebytového priestoru, ku ktorému prináleží (viď Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, komentár, 1.vydanie 2012, Valachovič/Grausová/Cirák, C.H.Beck, str. 1225, 1226 a tiež rozhodnutie KS v Bratislave zo dňa 19.1.2015 pod č.k. 6Co/8/2014-396).

7. K argumentácii žalobkyne sa žalovaný písomne vyjadril podaním z 26.9.2017. V ňom namietol aktívnu vecnú legitimitáciu žalobkyne na podanej žalobe. Žalobkyňa sa podľa neho nikdy nestala vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov na pozemkoch v exekúcii, pretože jej vlastnícke právo nebolo povolené vkladom do katastra nehnuteľností, ale iba záznamom na základe rozsudku súdu, ktorý mal deklaratórny, nie konštitutívny charakter. Nejde tu ani o pravý akcesorický vzťah medzi vlastníctvom k bytu a vlastníctvom k pozemku, pretože ide o rovnocenné práva, ktoré môžu existovať samostatne.

8. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámil sa s obsahom listinných dôkazov založených v spise a zistil nasledovný skutkový stav veci:

9. Rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 21.9.2015 pod č.k. 9C/66/2010-191, ktorý nadobudol právoplatnosť 23.10.2015 súd určil, že navrhovateľka (žalobkyňa - pozn. súdu) je vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch parc. č. XXXX/XXX - zastavané

plochy a nádvoria o výmere 213 m² a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m², zapísaných v Katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, nachádzajúce sa v k.ú. K., obec L. - H.Č.. K., patriacich k bytu č. XXX-X, nachádzajúcom sa na druhom nadzemnom podlaží v polyfunkčnom dome s.č. XXXXX, na ulici J. Č..XX Y. L.. Ďalej súd určil, že navrhovateľka je vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XXXXX/XXXXXXXX na pozemkoch parc. č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m² a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m², zapísaných v Katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, nachádzajúcich sa v k.ú. K., obec L. - H.Č.. K., patriacich k spoluvlastníckemu podielu 1/14 na nebytovom priestore č. X. na prvom nadzemnom podlaží v polyfunkčnom dome, s.č. XXXXX, na ulici J. Č..XX Y. L..

10. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor Rozhodnutím zo dňa 15.2.2016 pod č. I.-X/XXXX vydal opravu údajov v katastri nehnuteľností, ktorá vznikla matematicky chybným určením veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na pozemku parc. č. XXXX/XXX a č. XXXX/XX patriacim k spoluvlastníckemu podielu 1/14 na nebytovom priestore č. X. a namiesto chybného podielu vo veľkosti XXXXX/XXXXXXXX zapísal správny podiel XXXXX/XXXXXXXX.

11. Z Čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 1.6.2009 súd zistil, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. XXX - X, nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu so s.č. XXXXX na J. Č..XX Y. L.. Žalobkyňa nadobudla byt na základe kúpnej zmluvy, zavkladovanej pod Y.-XXXX/XX dňa 16.11.2006.

12. Z Čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 24.8.2016 súd zistil, že na pozemky parc. č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m² a parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 37 m² bolo zriadené exekučné záložné právo zo strany súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského. Exekúcie sú vedené v prospech oprávneného A.J.P. PETRUS, spol. s r.o., voči povinnému SBD Trenčianska, pod sp. zn.: EX 5996/2007, EX 6757/2008, EX 6592/2008, EX 6794/2008, EX 6758/2008, EX 6790/2008, EX 6791/2008, EX 6771/2008, EX 6882/2009.

13. Podľa § 55 ods. 1 Exekučného poriadku právo na vec, ktoré nepripúšťa exekúciu, môže tretia osoba uplatniť voči oprávnenému na súde návrhom na vylúčenie veci z exekúcie podľa osobitného predpisu.

14. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

15. Podľa ô 19 ods. 1 citovaného zákona spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

16. Podľa § 23 ods. 1 citovaného zákona s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený a k príslušenému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a príslušenému pozemku.

17. Podľa § 25 ods. 1 citovaného zákona k spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu pozemku zastavaného domom a príslušenému pozemku možno zriadiť záložné právo len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

18. V súlade s ustanovením § 13 a § 19 zákona č. 182/1993 Z.z. je spoluvlastnícke právo k zastavanému a príslušenému pozemku právom akcesorickým k vlastníckemu právu k bytu alebo nebytovému priestoru. Z tejto akcesorickej povahy vyplýva jeho nerozlučnosť, nerozdeliteľnosť, nezrušiteľnosť a nesamostatnosť. V dôsledku takejto povahy spoluvlastníctva k pozemkom nemožno toto právo samostatne bez bytu alebo nebytového priestoru previesť a ani ho založiť. Akcesorita

znamená, že spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku vždy sleduje právny osud bytu alebo nebytového priestoru. Táto akcesorickosť spoluvlastníckych práv je nezrušiteľná za trvania vlastníctva bytov a nebytových priestorov a preto spoločné časti a spoločné zariadenia domu, jeho príslušenstva, zastavané a príľahlé pozemky, nemôžu byť predmetom vlastníctva alebo spoluvlastníctva iného subjektu než vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome. V § 25 ods. 1 citovaného zákona sa výslovne zakazuje zriadenie záložného práva k akcesorickým spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve domu a na zastavanom a príľahlom pozemku bez toho, aby sa súčasne zriadilo aj záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru. Vznik takéhoto záložného práva nemôže spôsobiť ani súd, správny orgán, či exekútor svojím rozhodnutím.

19. V prejednávanej veci žalobkyňa preukázala, že predmetné pozemky, ku ktorým jej nepochybne patrí spoluvlastnícky podiel, sú zaťažené exekúciou bez toho, aby bol touto exekúciou zaťažený aj jej byt, či nebytový priestor, ku ktorým prináležia. Ak sa potom žalobkyňa domáha vylúčenia týchto vecí z exekúcií, je takáto jej žaloba v celom rozsahu oprávnená, pretože disponuje právom, ktoré takúto exekúciu nepripúšťa.

20. S námietkou žalovaného o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne sa súd nestotožňuje. Aktívna vecná legitímácia žalobkyne vyplýva z hmotného práva, podľa ktorého je vlastníčkou bytu, spoluvlastníčkou nebytového priestoru a k nim prináležiacim podielom na exekvovaných pozemkoch, teda je oprávnená domáhať sa ich vylúčenia z exekúcie podľa § 55 ods. 1 Exekučného poriadku, pretože nie je osobou povinnou z predmetných exekúcií. Tunajší súd totiž nemá dôvod pochybovať o správnosti rozsudku tunajšieho súdu pod sp. zn. 9C/66/2010, na základe ktorého bolo zapísané (záznamom) vlastnícke právo žalobkyne k spoluvlastníckym podielom na sporných pozemkoch. V tejto súvislosti súd odkazuje žalovaného na § 132 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého išlo o nadobudnutie vlastníckeho práva žalobkyne rozhodnutím štátneho orgánu (súdu). Akékoľvek úvahy žalovaného o správnosti, či nesprávni výroku tohoto právoplatného rozsudku súd nie sú pre prejednanú vec relevantné. Na margo úvah žalovaného o záväznosti výroku uvedeného rozsudku súd uvádza, že ním bola vyriešená otázka vecného práva k nehnuteľnostiam, o ktorej súd nesmie konať znova (res iudicata) a to ani v inom konaní prostredníctvom úvah, ktoré by narúšali princíp právnej istoty.

21. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 C.s.p. Úspešnej žalobkyni žiadne trovy nevznikli, preto jej ich súd nepriznal.

22. O zaplatení súdneho poplatku bolo rozhodnuté podľa Zákona o súdnych poplatkoch. Žalobkyňa bola v konaní o vylúčení veci z exekúcie oslobodená, preto musí poplatok v sume 99,50 € zaplatiť neúspešný žalovaný.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 C.s.p.).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

V zmysle § 363 C.s.p. sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 1, 2 a 3 C.s.p.).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 C.s.p.).

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá (§ 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z.). Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z.).