

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 50Ek/251/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6117252749
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eliška Šnajderová
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2018:6117252749.3

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: A. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. č. XXX/X, A., v zast.: JUDr. Martin Olos, advokát, trvale bytom Karola Kašjaka č. 1, Rajecké Teplice, proti povinnému: Midas real s.r.o., Nobelova č. 3, Bratislava, IČO: 48 152 749, v zast.: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., Hlavná č. 11, Trnava, IČO: 47 254 581 pre vymożenie nepeňazného plnenia o sťažnosti povinného proti uzneseniu Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 50Ek/251/2017 zo dňa 08.08.2018 takto

rozhodol:

Súd ruší uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 50Ek/251/2017 zo dňa 08.08.2018.

odôvodnenie:

1. Dňa 30.11.2017 bol na Okresný súd Banská Bystrica doručený návrh oprávneného na vykonanie exekúcie voči povinnému pre vymożenie nepeňazného plnenia, ktoré bolo uložené uznesením Okresného súdu Žilina sp.zn. 25C/216/2016 zo dňa 16.12.2016, v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline sp.zn. 8Co/185/2017 zo dňa 28.06.2017.

2. Súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal bol Okresným súdom Banská Bystrica poverený vykonávaním exekúcie v prospech oprávneného poverením zo dňa 06.12.2017, a to na základe vyššie uvedeného exekučného titulu. V zmysle týchto uznesení povinný je povinný:

- zdržať sa konania a všetkých úkonov smerujúcich k vyprataniu hnutelných vecí žalobcu z nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Varín, v okrese Žilina, v katastrálnom území Varín, zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Varín na liste vlastníctva č. 1949 - domu súp. č. 459, pozemku KNC parc. č. 2087/4 o výmere 298 m², záhrady a pozemku KNC parc. č. 2087/40 o výmere 255 m², zastavané plochy a nádvoria, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Žilina pod sp.zn. 25C/216/2016

- zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v obci Varín, v okrese Žilina, v katastrálnom území Varín, zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Varín na liste vlastníctva č. 1949 - domu súp. č. 459, pozemku KNC parc. č. 2087/4 o výmere 298 m², záhrady a pozemku KNC parc. č. 2087/40 o výmere 255 m², zastavané plochy a nádvoria, a to najmä ich previesť na tretiu osobu, založiť, zaťažiť vecným bremenom alebo iným právom k cudzej veci, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Žilina pod sp.zn. 25C/216/2016.

Keďže oprávnený navrhoval vykonať exekúciu len vo vzťahu k uloženej povinnosti zdržať sa konania a všetkých úkonov smerujúcich k vyprataniu hnutelných vecí žalobcu z nehnuteľností (výrok č. 1), súd vydal poverenie na vykonanie exekúcie len v tejto časti.

3. Uznesením zo dňa 08.08.2018 vyšší súdny úradník zamietol návrh povinného na zastavenie exekúcie, ktorý podal súdnemu exekútorovi v zmysle § 61k ods. 2 Ex. por. Vyšší súdny úradník svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že tvrdenia oprávneného a povinného týkajúce sa odpojenia nehnuteľnosti od energií považuje za právne nepodstatné a nemajú vplyv na exekučné konanie, keďže súd nepovažuje odpojenie nehnuteľnosti od energií za úkon smerujúci k vyprataniu hnutelných vecí. Ďalej sa zaoberá platnosťou nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi oprávneným ako prenajímateľom a nájomcom. Napokon uviedol, že povinný vo svojom návrhu na zastavenie exekúcie nepredložil žiadne dôkazy preukazujúce tvrdenia

v jeho návrhu, a to, že z nehnuteľnosti nič neodniesol a že za chýbajúce hnutelné veci je zodpovedný nájomca.

4. Proti predmetnému uzneseniu podal povinný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v zákonnej lehote sťažnosť, v ktorej uviedol, že súd v danej veci nezohľadnil skutočnosť, že oprávnený počas celého exekučného konania neuviedol, ktoré veci mu mal povinný z nehnuteľnosti vypratať. Povinný po vydražení nehnuteľnosti, ani počas celého súdneho konania o vydanie neodkladného opatrenia žiadne veci z nehnuteľnosti nevypratal. Povinný nemal vedomosť o tom, že v nehnuteľnosti by mal niekto bývať, pretože vždy, keď tam išiel, sa v dome nikto nenachádzal. Z tohto dôvodu ani nemohol vedieť, že nehnuteľnosti sú obývané a komu patria veci, ktoré sa v nej nachádzajú. Povinnému nie je zrejmé, ako má súdu preukázať, že nehnuteľnosti nikto neobýva, ktoré veci patria oprávnenému a ktoré nájomcovi. Podľa terajšieho stavu nehnuteľnosti nikto neobýva a nie je zrejmé, komu patria tam nachádzajúce sa hnutelné veci. Do dnešného dňa nebola na súd podaná žaloba o vydanie vecí, ani iná žaloba na určenie vlastníckeho práva k hnutelným veciam nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach. Nájomný vzťah medzi oprávneným a nájomcom zanikol ku dňu 31.12.2017, čo vyplýva z nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú. Podľa tejto zmluvy oprávnený prenajímal nehnuteľnosti nájomcovi, nie však hnutelné veci a zariadenie. Oprávnený neodovzdal povinnému žiadne hnutelné veci na základe preberacieho protokolu alebo podobného dokumentu. Z tohto vyplýva, že veci, ktoré sa nachádzali v nehnuteľnostiach po dobrovoľnej dražbe, patrili pravdepodobne nájomcovi a nie oprávnenému. Neodkladné opatrenie pritom ukladá povinnému povinnosť zdržať sa vypratania vecí oprávneného a nie vecí nájomcu. Nehnuteľnosti boli navyše odpojené od energií ešte predtým, ako ich povinný nadobudol na dobrovoľnej dražbe, a teda povinný nemohol vedieť, že nehnuteľnosti obýva nejaká osoba. Napriek tomu, že povinný nemá vedomosť o tom, komu hnutelné veci patria, tieto z predmetnej nehnuteľnosti nevypratal, o čom svedčia priložené fotografie vyhotovené v apríli 2018 zástupcom realitnej kancelárie HALO reality s.r.o. Oprávnený ani neoznámil, ktoré veci mu mal povinný z nehnuteľnosti vypratať. Podľa predložených fotografií z apríla 2018 sa v nehnuteľnostiach po dražbe nachádzali osobné veci neznámeho vlastníka. Súdu zároveň predložil znalecký posudok vyhotovený znalkyňou Ing. Zuzanou Ponechalovou. Porovnaním fotodokumentácie zo znaleckého posudku s fotodokumentáciou z apríla 2018 vyhotovenou realitným maklérom vyplýva, že žiadne hnutelné veci neboli z nehnuteľností odo dňa vydraženia vypratane. Povinný napokon poukázal na protichodné tvrdenia oprávneného, ktorý v podanom návrhu na vykonanie exekúcie a následnom vyjadrení tvrdí, že povinný porušil povinnosť uloženú mu uznesením súdu vypratáním všetkých hnutelných vecí nájomcu a oprávneného. Naproti tomu vo svojom návrhu tvrdí, že povinný zadržáva hnutelné veci oprávneného a nájomcu v uvedených nehnuteľnostiach. Oprávnený pritom neuvádza žiadne dôkazy na podporu svojich tvrdení. Súd je povinný podrobne skúmať, či je nárok oprávneného voči povinnému zákonný a dôvodný. Povinný objektívne nevie preukázať, že sa veci, ktoré vlastní oprávnený nachádzajú v nehnuteľnostiach. Na základe týchto skutočností žiadal, aby súd uznesenie vyššieho súdneho úradníka zrušil. Povinný spolu so svojou sťažnosťou súdu doručil nájomnú zmluvu, fotografie interiéru nehnuteľnosti z apríla 2018, čestné prehlásenie Romana Kolovrátko a znalecký posudok č. 58/2016.

5. Z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi oprávneným ako prenajímateľom a Gustávom Jozefčiakom ako nájomcom zo dňa 30.12.2014 vyplýva, že prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania nehnuteľnosti uvedené vo výroku uznesenia, na základe ktorého prebieha exekúcia. Nájomný pomer bol určený na dobu určitú do 31.12.2017.

6. Z čestného vyhlásenia Romana Kolovrátko bolo zistené, že tento sa v mesiaci apríl 2018 osobne zúčastnil obhliadky nehnuteľností evidovaných na LV č. 1949 k.ú. Varín za účelom vyhotovenia fotodokumentácie predmetnej nehnuteľnosti do ponuky spoločnosti HALO reality s.r.o., ktorú povinný predložil súdu v tomto konaní.

7. Z fotodokumentácie predloženej povinným je preukázané, že na jednotlivých fotografiách, ktoré mali byť podľa povinného vytvorené v apríli 2018, je zobrazený interiér a exteriér rodinného domu. Z týchto je viditeľné, že vo vnútri domu sa nachádzajú hnutelné veci. Povinný predložil spolu 12 fotografií.

8. Zo znaleckého posudku č. 58/2016 vyplýva, že jeho súčasťou je aj fotodokumentácia, pričom ide o fotografie rovnakého rodinného domu, ako predložil povinný.

9. Oprávnený vo svojom vyjadrení podanom prostredníctvom právneho zástupcu k sťažnosti povinného uviedol, že sťažnosť povinného je plne nedôvodná. Uznesenie vyššieho súdneho úradníka považuje za vecne správne. Poukázal na svoje predchádzajúce podania a vyjadrenia. Povinný v sťažnosti fabuluje a prezentuje svoje názory, ktoré sú v rozpore s realitou. Povinný na jednej strane tvrdí, že objektívne nevie preukázať, že sa veci, ktoré vlastní oprávnený, nachádzajú v nehnuteľnostiach, na druhej strane sa obsiahlo vyjadruje. Argumentácia povinného k okolnostiam existencie nájomnej zmluvy uzatvorenej s treťou osobou je nezmyselná a bezpredmetná, pretože povinného zaväzuje právoplatný

a vykonateľný výrok exekučného titulu, ktorý povinný neplní. Povinný vôbec nepoprel, že by nevykonal úkony smerujúce k vyprataniu domu, t.j. že by nevypratával veci a nevymenil kľúče. Povinný sám nechal na seba prepísať zmluvu o dodávke energií a tieto následne nechal účelovo odpojiť, čo aj sám potvrdil. Takéto konanie smeruje k vyprataniu, pretože dom je najmä v zimnom období neobývateľný a hnutelné veci v ňom sa poškodzujú. Vzhľadom na to, že do domu nemá prístup, nie je schopný špecifikovať veci, ktoré povinný v dome nechal a ktoré nie. Táto skutočnosť však ani nie je priamym predmetom exekúcie, pretože exekučný titul znie na všeobecnú negatívnu povinnosť povinného a nie iba na povinnosť vydať hnutelné veci povinným. Povinný najskôr dom odpojil od energií a následne po podaní návrhu na vykonanie exekúcie v januári 2018 aj začal vypratávať veci nachádzajúce sa v dome. Povinný teda opakovane a cielene vykonáva rôzne nadväzujúce úkony smerujúce k vyprataniu nehnuteľnosti a vôbec nerešpektuje exekučný titul. Preto navrhoval, aby súd sťažnosť povinného zamietol.

10. Povinný vo svojom vyjadrení k vyjadreniu oprávneného prostredníctvom svojho právneho zástupcu opätovne poukázal na skutočnosti uvedené v podanej sťažnosti.

11. V zmysle § 239 ods. 1 CSP proti uzneseniu súdu prvej inštancie vydanému súdnym úradníkom, ktoré treba doručiť, je prípustná sťažnosť. V zmysle § 250 ods. 2 CSP ak je sťažnosť dôvodná, súd napadnuté uznesenie zruší alebo zmení; v prípade zrušenia uznesenia je súdny úradník viazaný právnym názorom súdu. Sudca v exekučnom konaní koná a rozhoduje o sťažnostiach proti rozhodnutiam vyššieho súdneho úradníka (§ 202 ods. 1 Ex. por.).

12. Súd preskúmal sťažnosť povinného proti uzneseniu vyššieho súdneho úradníka, ktorým jeho návrh na zastavenie exekúcie zamietol, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom zistil, že sťažnosť povinného je dôvodná. Preštudovaním spisového materiálu bolo zistené, že vyšší súdny úradník nedostatočne zistil skutkový stav a nevykonal všetky potrebné dôkazy na rozhodnutie vo veci.

13. Uznesením Okresného súdu Žilina sp.zn. 25C/216/2016 zo dňa 16.12.2016, v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline sp.zn. 8Co/185/2017 zo dňa 28.06.2017 bola neodkladným opatrením uložená povinnému povinnosť uvedená v bode 2 tohto uznesenia. Vzhľadom na to, že povinný si nesplnil povinnosť vyplývajúcu z výroku I predmetného uznesenia, oprávnený podal návrh na vykonanie exekúcie, ktorému súd vyhovel.

14. Oprávnený svoj návrh na vykonanie exekúcie odôvodnil tým, že povinný porušuje povinnosti uložené mu neodkladným opatrením a „opakovane vykonáva viaceré faktické úkony smerujúce k vyprataniu a zamedzeniu užívania nehnuteľnosti“ a to tým spôsobom, že „dal odpojiť elektrinu, vodu a plyn, vymenil zámok na nehnuteľnosti, ktorú nie je možné užívať a navyše v dome zadržáva rôzne veci vlastníka a nájomcu“. Vo svojom vyjadrení k návrhu povinného na zastavenie exekúcie uviedol, že povinný po podaní návrhu na vykonanie exekúcie, v januári 2018 začal vypratávať z nehnuteľnosti jeho veci, ako aj veci nájomcu, čo je viditeľné z okna domu. Vo vyjadrení k sťažnosti povinného oprávnený napokon uviedol, že z dôvodu, že do domu nemá prístup, nevie konkretizovať veci, ktoré povinný v dome nechal a ktoré nie.

15. Z vyššie uvedených podaní oprávneného teda jednoznačne vyplýva, že v čase podania návrhu na vykonanie exekúcie mal povinný odpojiť nehnuteľnosť od energií (elektrina, voda, plyn), vymeniť zámok na nehnuteľnosti a zadržávať rôzne veci nachádzajúce sa v dome. Až po podaní návrhu, teda v januári 2018 mal povinný začať vypratávať hnutelné veci z nehnuteľnosti, čo povinný popiera, pričom na preukázanie svojich tvrdení, predložil súdu fotodokumentáciu, z ktorej má byť zrejmé, že ešte v apríli 2018 sa v rodinnom dome všetky veci nachádzali.

16. Súd sa stotožňuje s argumentáciou vyššieho súdneho úradníka v napadnutom uznesení, že všetky úkony povinného súvisiace s odpojením nehnuteľnosti od energií nemožno považovať za úkony smerujúce k vyprataniu hnutelných vecí oprávneného, ktoré sa v dome nachádzajú. Rovnako takýmto úkonom podľa názoru súdu nie je ani výmena zámky a prípadné zadržávanie hnutelných vecí, pretože logicky, ak niekto hnutelné veci v dome zadržáva, nemôže ich zároveň vypratávať. Takýmto konaním povinného preto nedochádza k porušovaniu povinnosti uloženej mu v exekučnom titule.

17. Oprávnený však následne doplnil, že v januári 2018 mal začať povinný vypratávať hnutelné veci z predmetnej nehnuteľnosti. Aj v tomto smere je však vyjadrenie oprávneného nejasné a v ďalšom konaní je potrebné vykonať dokazovanie. Oprávnený totiž tvrdí, že povinný vypratáva z domu hnutelné veci, čo je viditeľné aj z okna domu, avšak tieto nevie bližšie špecifikovať, pretože do domu nemá prístup z dôvodu výmeny zámku povinným. Ak teda oprávnený tvrdí, že povinný porušuje povinnosť zdržať sa konania a akýchkoľvek úkonov smerujúcich k vyprataniu hnutelných vecí, mal by túto skutočnosť aj preukázať, resp. navrhnúť súdu vykonať dôkazy v tomto smere. Pokiaľ sám tvrdí, nemá do domu prístup, objektívne teda ani nemôže vedieť, aké veci sa v nehnuteľnosti nachádzajú. V tejto súvislosti by mal však bližšie konkretizovať, odkiaľ sa dozvedel ním uvádzané skutočnosti, prípadne navrhnúť vykonať dokazovanie v tomto smere.

18. Rovnako je potrebné zisťovať hodnovernosť dôkazu predloženého povinným, a to „čestného prehlásenia“ a fotodokumentácie nehnuteľnosti. Predmetná fotodokumentácia mala byť vyhotovená v apríli 2018, pričom z verejne dostupnej internetovej stránky <http://www.hladamereality.com/inzerat/58164-predaj-rodinny-dom-varin-okres-zilina/> je zrejmé, že totožná fotodokumentácia bola použitá aj v inzeráte, ktorého zadávateľom bola spoločnosť HALO reality a ktorý mal byť podľa tam uvedených údajov vytvorený „pred rokmi“. Isteže súd nemôže bez vykonania ďalších dôkazov jednoznačne tvrdiť, že aj daný inzerát bol vytvorený „pred rokmi“, t.j. pred aprílom 2018. Pochybnosť o autentickejši predmetného dôkazu však v tomto štádiu potvrdzuje aj fakt, že povinný si v apríli 2018 zabezpečoval obhliadku nehnuteľnosti za účelom vyhotovenia fotodokumentácie rodinného domu do ponuky realitnej kancelárie, napriek tomu, že exekúčným titulom mu bola uložená aj povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, ktorá však nie je predmetom tohto konania.

19. Vo všeobecnosti je povinnosťou povinného, aby pri rozhodovaní o jeho návrhu na zastavenie exekúcie predložil dôkazy, ktoré preukazujú splnenie jemu uloženej povinnosti. Špecifická situácia však nastáva pri exekúciách, v ktorých sa vymáha nepeňažné plnenie, konkrétne zdržanie sa určitého konania, kedy možno dôkazné bremeno preniesť na oprávneného. V danom prípade totiž objektívne nemožno od povinného požadovať, ani preukázal, že sa zdržiava konania a všetkých úkonov smerujúcich k vyprataniu hnutelných vecí a že takúto povinnosť nijako neporušuje. Je preto povinnosťou oprávneného, aby v ďalšom konaní predložil dôkazy, ktoré preukazujú jeho tvrdenia, resp. aby navrhol súdu, aké dôkazy má vykonať v prípade, ak ich sám objektívne nedokáže zabezpečiť.

20. Z dôvodu, že vyšší súdny úradník nedostatočne zistil skutkový stav a nevykonal všetky potrebné dôkazy, súd jeho uznesenie, ktorým návrh povinného na zastavenie exekúcie zamietol, zrušil. V ďalšom konaní je vyšší súdny úradník povinný žiadať od oprávneného, aby preukázal ním uvádzané tvrdenia, resp. aby navrhol vykonať dôkazy v tomto smere. Až po vykonaní týchto dôkazov bude možné vo veci znova rozhodnúť.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.