

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 36EK/928/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121281772
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Šablová
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6121281772.2

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., so sídlom 811 07 Bratislava – Staré Mesto, Mýtna č. 48, IČO: 35831154, zast. JUDr. Jánom Šoltésom, advokátom, so sídlom 811 07 Bratislava – Staré Mesto, Mýtna č. 48, proti povinnému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C., D. E. XXX/XX, v konaní o vymoženie 7.428,77 eur s príslušenstvom vedenej súdnym exekútorom JUDr. Róbertom Tutkom PhD., Exekútorský úrad Rožňava, so sídlom Čučmianska dlhá č. 26, 048 01 Rožňava, o návrhu súdneho exekútora na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu, takto

rozhodol:

N e s c h v a ľ u j e nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Košice – okolie, katastrálnym odborom pre katastrálne územie C., obec Mokrance, F. G. – F. H. na LV č. XXX a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- Parcela č. 881 o výmere 1459 m² – záhrada
- Parcela č. 882/1 o výmere 1825 m² – záhrada
- Parcela č. 882/2 o výmere 48 m² – záhrada
- Parcela č. 883 o výmere 260 m² – zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela č. 884 o výmere 612 m² – zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY:

- Rodinný dom súpisné č. XXX na pozemku parcelné číslo 883

Súčasťou vyššie uvedených nehnuteľností je:

- Letná kuchyňa na parcele KN 882/2
- Kôlna na parcele č. KN 882/1
- Plot od ulice na parcele č. KN 884
- Kopaná studňa na parcele č. KN 882/1
- Prípojka na vody na parcele č. KN 882/1 a 884
- Prípojka kanalizácie na parcele č. KN 884
- Župa na parcele č. KN 884
- Spevnená plocha na parcele č. KN 884

vo veľkosti podielu 1/3

spoluvlastníci: I. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. J. K. E. XXX, I. J. K., štátny občan SR a to vo veľkosti podielu povinného, ktorý mal zabrániť dražbe nehnuteľnosti tým, že zložil u exekútora sumu 17.100,- eur, čo je hodnota podielu, ktorý sa mal dražiť.

o d ô v o d n e n i e :

1. Oprávnený sa návrhom na vykonanie exekúcie podaným dňa 26.03.2021 domáhal od povinného vymoženía istiny 7.428,77 eur s príslušenstvom na základe exekučného titulu platobného rozkazu Okresného súdu Košice – okolie sp. zn. 20Csp/629/2020 zo dňa 19.10.2020, ktorý nadobudol vykonateľnosť dňa 19.11.2020. Súd vydal súdnemu exekútorovi poverenie na vykonanie exekúcie dňa 14.04.2021.

2. Dňa 02.04.2024 doručil súdny exekútor tunajšiemu súdu návrh na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území C., obec Mokrance, zapísanej na LV č. XXXX, vedenej na Okresnom úrade Košice – okolie, Katastrálny odbor a to stavby: rodinný dom súp č. 249 na parcele č. KN 833, letnej kuchynke na parcele č. KN 882/2, kôlne postavenej na parcele č. KN 882/1, plot od ulice na parcele č. KN 884, studňa kopaná na parcele č. KN 882/1, prípojka vody na parcele č. KN 882/1 a 884, prípojka kanalizácie na parcelu č. KN 884, žumpa na parcelu č. KN 884, spevnená plocha na parcele KN 884, pozemky – záhrada parcela č. 881, záhrada - parcela č. 882/1, záhrada parcela č. 882/2, zastavaná plocha – parcela č. 883, zastavaná plocha – parcela č. 884 v podiel 1/3 spoluvlastníkovi I. B. nar. 03.09.1970, bytom I. J. K. E. XXX.

3. Podľa § 166 ods. 1 Exekučného poriadku na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na hnutelnej veci alebo na nehnuteľnosti sa použijú ustanovenia o exekúcii predajom hnutel'ných vecí a nehnuteľností. O vykonaní exekúcie upovedomí exekútor ostatných spoluvlastníkov.

4. Podľa § 166 ods. 2 Exekučného poriadku spoluvlastník hnutel'nej 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.

5. Podľa § 166 ods. 3 Exekučného poriadku nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom.

6. Exekučný súd je v zmysle § 166 ods. 3 Exekučného poriadku zmocnený rozhodovať o schválení nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu, a teda má oprávnenie preskúmavať zákonnosť celého priebehu prípravy – dražobného procesu. Súd tiež pri posudzovaní zákonnosti potvrdenia nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu súdnym exekútorom musí zohľadniť aj ďalšie skutočnosti ex offo napr. či neexistujú dôvody na zastavenie exekúcie, a preto v prípade, ak zistí porušenie zákona, exekučný súd neschváli nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu, hoci žiadne námietky podané neboli, prípadne boli námietky ako nedôvodné zamietnuté. Exekučný súd skúma podmienky na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu so zreteľom na skutkový stav, ktorý tu bol v čase jeho potvrdenia súdnym exekútorom.

7. Súdny exekútor dňa 15.04.2021 vydal upovedomenie o začatí exekúcie, ktoré doručil oprávnenému a povinnému do vlastných rúk dňa 21.04.2021. Dňa 01.06.2022 vydal súdny exekútor upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností, ktoré doručil subjektom uvedeným v ust. § 135 ods. 2 Exekučného poriadku. Listom doručeným súdnemu exekútorovi dňa 10.06.2022 oprávnený navrhol zriadiť exekučné záložné právo na nehnuteľnosti vo vlastníctve povinného a udelil súdnemu exekútorovi súhlas s predajom vyššie uvedených nehnuteľností (bližšie špecifikovaných vo výroku tohto uznesenia). Súdny exekútor dňa 19.07.2022 vydal exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, ktorý doručil subjektom uvedeným v ust. 137 ods. 2 Exekučného poriadku. Následne pristúpil súdny exekútor k oceňovaniu nehnuteľnosti. Dňa 10.08.2023 vydal upovedomenie o mieste a čase oceňovania nehnuteľnosti, ktoré doručil v súlade s ust. § 138 ods. 1 Exekučného poriadku oprávneným subjektom. Z vypracovaného znaleckého posudku č. 140/2023 (v rozsahu, ako bol súdu doručený) znalca Ing. Dionýza Dobosa vyplýva, že tento určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu povinného na sumu 17.100 eur. O vyhotovení znaleckého posudku súdny exekútor upovedomil oprávnené subjekty v súlade s ust. 139 ods. 5 Exekučného poriadku.

Následne súdny exekútor vydal dražobnú vyhlášku dňa 16.10.2023 s tým, že určil termín konania dražby na deň 28.11.2023. Po oboznámení sa s dražobnou vyhláškou, súd konštatuje, že táto obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle ustanovenia § 140 ods. 2 Exekučného poriadku, a že bola doručená osobám taxatívne uvedeným v ustanovení § 141 ods. 1 Exekučného poriadku, vyvesená a uverejnená v súlade s ustanovením § 141 ods. 2 Exekučného poriadku. Dražba nehnuteľností sa mala konať dňa 28.11.2023 o 09:00 hod v Exekútorskom úrade súdneho exekútora JUDr. Róberta Tutk PhD., Rožňava, Čučmianska dlhá č. 26. Zo zápisnice o zložení spoluvlastníckeho podielu súd mal preukázané, že do začiatku konania dražby dňa 15.11.2023 I. B. nar. XX.XX.XXXX bytom I. J. K. E. XXX, štátna príslušnosť občan SR – spoluvlastník nehnuteľnosti vložil na účet súdneho exekútora sumu vo výške podielu nehnuteľnosti, ktorá sa mala dražiť podľa znaleckého posudku Ing. Dionýza Dobosa vo výške 17.100 eur. (platba pripísaná na účet súdneho exekútora dňa 15.11.2023), a tým mal v súlade s ust. § 166 ods. 2 Exekučného poriadku zabrániť predaju nehnuteľnosti.

8. Podľa ust. § 171 ods. 1 Exekučného poriadku, pre poradie exekučného záložného práva je rozhodujúci čas jeho zápisu do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov. Pre poradie medzi viacerými exekučnými záložnými právami zriadenými exekútorom pre jednotlivé pohľadávky je rozhodujúci čas, keď došiel exekútorovi návrh na zriadenie exekučného záložného práva. Ak došlo niekoľko návrhov zároveň, majú záložné práva rovnaké poradie.

9. Súd preskúmal list vlastníctva č. XXX pre okres Košice- okolie, obec a katastrálne územie C. a konštatuje, že povinný má k nehnuteľnosti vlastnícke právo, konkrétne je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti vo veľkosti 1/3 v pomere k celku. Na podiel povinného k nehnuteľnosti je vedených niekoľko záložných práv - exekučné záložné práva zriadené súdnym exekútorom JUDr. Róbertom Tutkom PhD a to v ten istý deň 13.09.2022. Súd ako prvú otázku riešil, či má súdny exekútor oprávnenie vykonávať exekúciu v prospech oprávneného (Intrum Slovakia s.r.o.) ako prednostného záložného veriteľa, resp. či disponuje súhlasom prednostného záložného veriteľa (rozhodnutia III. ÚS 51/2014 zo dňa 01.07.2014, I. ÚS 457/2023-22 zo dňa 07.09.2023). Z časti C: TARCHY LV č. XXX mal súd preukázané, že na podiel povinného je zriadených 8 exekučných záložných práv, pričom v troch exekučných konaniach bol návrh na zriadenie exekučného záložného práva doručený súdnemu exekútorovi skôr, ako v predmetnom exekučnom konaní 182Ex/286/2021 (v predmetnom konaní dňa 10.06.2022) a to konkrétne v konaniach: 182EX/921/21 (doručený návrh dňa 07.06.2022), 182EX/439/19 (doručený návrh dňa 03.06.2022) a 182EX 109/21 (doručený návrh dňa 03.06.2022).

10. Podľa § 151ma ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

11. Podľa ust. § 151ma ods. 7 Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6 je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom. Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6 a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri, za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

12. Podľa ust. § 151 ma ods. 8 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6 je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

13. Zo zápisnice o zložení ceny spoluvlastníckeho podielu ani z iných listín v predloženom exekútorskom spise nevyplýva, že by oprávnená zo skoršieho záložného práva v exekučných konaniach vedených u súdneho exekútora pod sp. zn. 182 EX 439/19 (oprávnený Home Credit Slovakia a.s.), 182 EX/ 109/21 (oprávnený Home Credit a.s.) a 182 EX/921/21 (oprávnený BENCONT INVESTMENTS

s.r.o.) dali súhlas s predajom založeného spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam, resp. by vyjadrili vôľu uspokojiť sa z výťažku z predaja zálohu. Z predloženého exekútorského spisu rovnako nevyplýva, že bola splnená notifikačná povinnosť v zmysle § 151ma ods. 7 Občianskeho zákonníka, a teda že spoluvlastník nehnuteľnosti bol informovaný o skutočnosti, že záložné právo prednostného záložného veriteľa zostáva zachované. Nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu mal právo byť oboznámený s uvedenými skutočnosťami, pričom za súčasného skutkového stavu veci nie je možné zo spisu predloženého súdnym exekútorom a ani zo spisu vedeného súdom zistiť informáciu, či tento spoluvlastník nadobudne spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zaťažený exekučným záložným právom prednostného záložného veriteľa. Uvedenú skutočnosť vyhodnotil právne súd ako skutočnosť, pre ktorú nie je možné schváliť nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu I. B.. Exekúciu síce vykonáva súdny exekútor, ktorý zriadil aj všetky tri exekučné záložné práva v poradí skoršom na uspokojenie, avšak súhlas vykonávajúceho súdneho exekútora s dražbou nehnuteľnosti v predmetných exekučných konaniach (jeho súhlas len umožňuje vykonať dražbu aj exekútorovi, ktorý zriadil záložné právo s neskorším poradím) nemôže suplovať súhlas prednostného záložného veriteľa v zmysle Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu, že predaj spoluvlastníckeho podielu bol uskutočnený na základe exekučného záložného práva, ktoré sa v súlade s ust. § 171 Exekučného poriadku považuje za 4. v poradí, čo však nebolo zohľadnené v jednotlivých úkonoch súdneho exekútora, súd nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu neschválil.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.