

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 57Ek/780/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118274667
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Svetlana Novyvedláková
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2019:6118274667.4

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnom konaní oprávneného L. U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX/X, XXX XX M., právne zastúpený Mgr. Martinom Kiricom, advokátom, Mostná 42, 949 01 Nitra proti povinnému T. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX W. G. XXX, o vymozenie XX.XXX,XX eur s prísl., vedenom súdnym exekútorom JUDr. Ivetou Ailerovou, Exekútorový úrad Levice, Mlynská 3, 934 01 Levice, o návrhu U. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX W. G. XXX na vylúčenie veci z exekúcie takto

rozhodol:

I. Návrh U. Q., nar. XX.XX. XXXX, bytom XXX XX W. G. na vylúčenie nehnuteľností parcely registra „C“ parc. č. X/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. X/X, zapísané na LV č. XXXX, k. ú. B. Nová Ves z exekúcie vykonávanej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 57Ek/780/2018 a u súdneho exekútora JUDr. Ivetu Ailerovej pod sp. zn. 402EX 316/18 z a m i e t a.

II. Oprávnenému p r i z n á v a voči tretej osobe Pavlovi Bakytovi, nar. 17.11.1940, bytom 956 08 Horné Obdokovce náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Doručením návrhu na vykonanie exekúcie oprávneným súdom dňa 07.05.2018 sa začalo exekučné konanie proti povinnému o vymozenie 27.449,11 eur s prísl. na základe exekučného titulu rozsudku Okresného súdu Topoľčany č. k. 7C/103/2012-361 zo dňa 03.10.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra č. k. 5Co/14/2017-416 zo dňa 14.02.2018. Súd dňa 13.04.2018 vydal poverenie na vykonanie exekúcie pod európskym identifikátorom judikatúry ECLI:ECLI:SK:OSBB:2018: 6118274667.1, ktorým poveril vykonaním exekúcie súdneho exekútora JUDr. Ivetu Ailerovú, Exekútorový úrad Levice, u ktorého je exekúcia vedená pod sp. zn. 402EX 316/18.

2. Dňa 26.06.2019 povinný súdnemu exekútorovi predložil podanie označené ako „Oznámenie“, v ktorom uviedol, že vzhľadom k tomu, že podľa právoplatne uzavretej nájomnej zmluvy z roku 2009 nemá ako majiteľ a aj prenajímateľ právo vstupovať na nehnuteľností počas doby nájmu a preto nevie a nemôže poskytnúť exekútorškému úradu súčinnosť pri oceňovaní.

3. Dňa 17.07.2019 U. Q., bytom W. G. XXX doručil súdnemu exekútorovi podanie označené ako „M. voči exekúcií“, ktoré súd podľa obsahu posúdil ako návrh na vylúčenie veci z exekúcie a v ktorom p. Q. uviedol, že dňa 11.07.2019 obdržal list „Upovedomenie o mieste a čase oceňovania nehnuteľností“ (ďalej „upovedomenie“), v ktorom mu je oznámené oceňovanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. B. M. ves, LV č. XXXX, a to zastavané plochy a nádvoria parc. č. X/X o výmere XXX m² a rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. X/X. V zmysle § 44 Exekučného poriadku namieta prípustnosť exekúcie k predmetným nehnuteľnostiam a zároveň žiada o ich vylúčenie z exekúcie. Svoj návrh zdôvodňuje tým, že časť predmetných nehnuteľností zdedil po svojich predkoch a zvyšok odkúpil od svojich súrodencov. Následne ich v určitom čase daroval manželovi jeho vydatej dcéry. Po rozvode dcéry vzhľadom na skutočnosť, že zostali vo vlastníctve jeho bývalého zaťa L. L., sa po dohovoroch dohodli, že bývalý zať L.

L. uzatvorí s ním nájomnú zmluvu na predmetné nehnuteľnosti na dobu určitú, ktorá pokrýva priemerný vek jeho príbuzných predkov. Súčasne sa aj bývalý zať zaviazal, že na predmetné nehnuteľnosti má predkupné právo za symbolickú cenu, nakoľko nehnuteľnosti dostal darom a neplatil žiadnu kúpnu sumu. Všetky podrobnosti nájmu a predkupného práva sú uvedené v Zmluve o nájme, ktorá je prílohou týchto námietok. Predmetné nehnuteľnosti užíva nepretržite od ich nadobudnutia, platí všetky miestne dane a poplatky a všetky zmluvné vzťahy na dodávky energií sú uzatvorené na jeho osobou. Má za to, že keďže má na predmetné nehnuteľnosti predkupné právo, toto právo k dotknutej veci vylučuje exekúciu k tejto veci. Súčasne s námietkami posielala povinnému návrh na odkúpenie predmetných nehnuteľností v zmysle platnej Zmluvy s tým, že kúpna cena nehnuteľnosti by išla na pokrytie časti exekúcie. K návrhu p. U. Q. priložil Zmluvu o nájme zo dňa 01.08.2009.

4. Oprávnený vo vyjadrení k námietkam U. Q. voči exekúcii predajom nehnuteľnosti na LV č. XXXX, k. ú. B. M. F. podanom prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že v súlade s § 44 ods. 2 EP nesúhlasí so zastavením exekúcie postihujúcej dotknutú nehnuteľnú vec a v súlade s § 44 ods. 4 EP trvá na exekúcii postihujúcej namietanú nehnuteľnú vec. V odôvodnení nesúhlasu uviedol, že v súčasnosti sú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve povinného a na nehnuteľnostiach v zmysle aktuálneho výpisu z LV č. 1033, k. ú. B. M. Ves neviaznu žiadne ťarchy, ani vecné bremená okrem exekučného príkazu v tejto veci. Skutkový stav opisujúci nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva p. U. Q. a prevod nehnuteľností na L. L. je v tomto momente bezpredmetný. Povinný nadobudol tieto nehnuteľnosti od L. L. do svojho výlučného vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy V 373/10-67/10.

5. Podľa § 44 ods. 1 EP právo k veci, ktoré nepripúšťa exekúciu, treba namietnuť u exekútora. Toto právo patrí tomu, kto tvrdí a preukáže, že mu patrí vlastnícke právo alebo iné právo k dotknutej veci vylučujúce exekúciu. Vo všeobecnosti je pod právami k veci potrebné rozumieť akékoľvek vecné právo, predovšetkým vlastnícke právo, právo toho, kto podľa zákona požíva ochranu ako vlastníka, právo držby a pod. Z ust. § 126 ods. 1 OZ, ktoré stanovuje právo vlastníka na vydanie veci od toho, kto mu ju neoprávnené zadržuje, ako i ochranu proti neoprávneným zásahom do jeho vlastníctva vyplýva, že výklad zásahov do vlastníctva je príkladný a bezpochyby medzi ne patrí i nedovolená exekúcia. Držiteľovi sa ochrana poskytuje len za predpokladu, že je jeho držba oprávnená. Dôkazné bremeno o existencii práva k veci nepripúšťajúcej exekúciu zaťažuje tretiu osobu navrhovateľa. Námietkou a následne excindačnou osobou sa môžu tretie osoby domáhať vylúčenia veci z exekúcie, teda určenia, že na vec označenú v petite sa nepripúšťa exekúcia.

6. Súd je povinný v každom konkrétnom prípade skúmať, či tvrdené, príp. preukázané právo k veci je takým právom, ktoré exekúciu nepripúšťa. V posudzovanom prípade ide o deklarované nájomné právo tretej osoby k nehnuteľnostiam na LV č. 1033, k. ú. Klátova M. F. Nájomné právo nie je takým právom na vec, ktoré by nepripúšťalo exekúciu a preto p. U. Q. nie je aktívne legitimovaný podať u exekútora námietku existencie práva k veci, ktoré nepripúšťa exekúciu a nebol by aktívne legitimovaný ani v následnom konaní o vylúčenie veci z exekúcie. Vydražením nehnuteľnosti sa právne postavenie nájomcu, ktoré vyplýva z nájomného vzťahu k nehnuteľnosti, nezmení. Na draženej nehnuteľnosti môžu viaznuť určité právne obmedzenia, vydražiteľ je však povinný bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená a nájomné práva. Inak povedané, tak ako je p. Pavol Q. nájomcom pred exekúciou predajom nehnuteľností, ktoré obýva, tak ním bude i po nej. Právo na ochranu sa v zmysle ust. § 126 ods. 2 OZ priznáva nájomcovi v prípade, ak tretia osoba neoprávnené do jeho práva na nájom zasahuje. Toto právo ochrany podľa Občianskeho zákonníka obdobné ako u vlastníka veci však nemožno stotožňovať s právom vlastníka veci domáhať sa jej vylúčenia z exekúcie. Vlastník veci sa môže úspešne domáhať jej vylúčenia z exekúcie, nakoľko je jej vlastníkom a teda nepatrí povinnému v exekúcii. V prípade vykonania exekúcie by vlastník stratil vlastnícke právo, ktoré by získal vydražiteľ. Nájomcu nehnuteľnosti sa však zmena vlastníctva nehnuteľnosti, ktorej je nájomcom, právne nijakým spôsobom nedotýka, nakoľko nájom naďalej trvá a nik doň neoprávnené nezasahuje. Opačný názor by mohol viesť k absurdnému záveru, že dlžník vlastníaci nehnuteľnosť, na ktorej viaznu nájomné vzťahy, by nemohol byť exekvovaný v prípade, ak by s tým nesúhlasil nájomca, čo oprávnený považuje za právne neudržateľný výklad.

7. Ďalej právny zástupca oprávneného uviedol, že medzi p. U. Q. a povinným nie je v rámci podaných námietok zdokumentovaný žiaden právny vzťah, ktorého obsahom by bolo právo p. U. Q. domáhať sa odkúpenia dotknutých nehnuteľností od T. L.. Z právnym zástupcom ciovaneho ust. § 680 ods. 2 OZ je zrejmé, že práva a povinnosti prenajímateľa zo Zmluvy o nájme prechádzajú ex lege na nového

vlastníka nehnuteľnosti (teda z L. L. na T. Meluša). E.. § 680 ods. 2 OZ nemá dopad na osobitné zmluvné dojednanie o predkupnom práve. Predkupné právo bolo v zmysle predloženej zmluvy o nájme zo dňa 01.08.2009 dojednané len v rovine obligačno-právnej, a to medzi U. Q. a L. L.. V zmysle § 603 ods. 1 OZ predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj, čiže U. Q. sa mohol domáhať svojho predkupného práva k nehnuteľnostiam jedine od L. Meluša a nie od povinného v exekučnom konaní, s ktorým nemá v tomto smere žiaden právny vzťah. E. predkupné právo zaniklo jeho neuplatnením do okamihu prevodu vlastníctva nehnuteľností na nového vlastníka, ktorým je T. L.. V súčasnosti teda p. U. Q. žiadne preukázateľné predkupné právo k dotknutým nehnuteľným veciam nemá.

8. K oznámeniu uvedenému v námietkach, že povinnému bol zaslaný návrh od U. Q. na odkúpenie predmetných nehnuteľností, oprávnený uviedol, že záložné právo zriadené súdnym exekútorom je zriaďované k nehnuteľnej veci a je zapísané v časti „C“ na aktuálnom LV, preto za predpokladu, že povinný aj napriek zriadenému exekučnému záložnému právu špekulatívne prevedie založenú nehnuteľnosť na iného, zostáva exekučné záložné právo zachované a súdny exekútor môže vykonať exekúciu predajom nehnuteľnosti aj proti neskoršiemu nadobúdateľovi.

9. Vzhľadom na uvedené oprávnený navrhuje, aby súd námietku U. Q. zo dňa XX.XX.XXXX o vylúčení nehnuteľnej veci exekúcie z dôvodu nájomného práva zamietol ako neopodstatnenú a rozhodol tak, že sa pokračuje v exekúcii predajom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX, k. ú. B. M. F.. S. si oprávnený uplatňuje voči U. Q. nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania, pretože ide o výdavky na právne zastupovanie v súdnom/exekučnom konaní v súvislosti s námietkami tretej osoby o vylúčení predmetných nehnuteľností z exekúcie, a to v sume 100,27 eur.

10. Súdny exekútor vo vyjadrení k námietkam U. Q. uviedol, že exekučný príkaz predajom nehnuteľností vydal dňa XX.XX.XXXX spolu s upovedomením o spôsobe vykonania exekúcie po splnení zákonom stanovených podmienok predaja nehnuteľností v zmysle § 134 EP. Povinný exekučný príkaz prevzal dňa 19.06.2019, listom zo dňa 03.06.2019 bol požiadaný znalec o vypracovanie znaleckého posudku, bolo vydané Upovedomenie o mieste a čase oceňovania nehnuteľností a dátum oceňovania nehnuteľnosti bol stanovený na deň 03.07.2019. Dňa 26.06.2019 bolo zo strany povinného predložené do exekučného spisu „Oznámenie“, v ktorom uvádza, že k predmetným nehnuteľnostiam má predkupné právo P. Q. a on ako majiteľ nehnuteľnosti nemá právo vstupovať na nehnuteľnosť počas doby nájmu, preto nevie poskytnúť súčinnosť pri oceňovaní. Spolu s oznámením povinný predložil Zmluvu o nájme uzavretú v zmysle § 663 a nasl. OZ medzi prenajímateľom L. L. (otec povinného) a nájomcom U. Q. (starý otec povinného). Povinný, ktorý je vlastníkom týchto nehnuteľností, nepredložil aktuálnu nájomnú zmluvu, z ktorej by bolo zrejmé, že na neho prešli povinnosti z nájomného vzťahu z predchádzajúceho vlastníka nehnuteľností (zmluva uzavretá 01.08.2009 mohla byť z akýchkoľvek dôvodov ukončená). Po posúdení predloženej zmluvy o nájme a obavy marenia oceňovania nehnuteľnosti a najmä skutočnosti, že predložená nájomná zmluva nebola uzavretá medzi povinným ako výlučným vlastníkom exekvovanej nehnuteľnosti, bol povinný listom zo dňa 27.06.2019 opätovne vyzvaný k sprístupneniu nehnuteľností s poučením o právnych následkoch nesprístupnenia nehnuteľnosti. Taktiež bol povinný poučený o právnom osude závad pri predaji nehnuteľností v zmysle § 153, t. j. že nájomné práva prechodom nehnuteľností na vydražiteľa nezanikajú. Dňa 03.07.2019 o 11.30 hod. bolo vykonané oceňovanie nehnuteľnosti na mieste samom, nehnuteľnosť zo strany povinného nebola sprístupnená, nehnuteľnosť bola uzamknutá. Bolo zistené, že nehnuteľnosť skutočne užíva P. Q. s manželkou. Z dôvodu konania povinného, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľností a jediný oprávnený sprístupniť nehnuteľnosť, bolo voči nemu zo strany súdneho exekútora dňa 04.07.2019 podané trestné oznámenie z prečinu podozrenia marenia exekučného konania podľa § 243a ods. 1 písm. a) a písm. b) TZ. Dňa 17.07.2019 boli súdnemu exekútorovi predložené „námietky voči exekúcii“ U. Q., ktoré boli predložené právnomu zástupcovi oprávneného za účelom vyjadrenia. Právny zástupca oprávneného predložil vyjadrenie dňa 19.07.2019, v ktorom navrhuje, aby súd postupoval v zmysle § 44 ods. 5 EP, námietku P. Q. zamietol a rozhodol o pokračovaní v exekúcii predajom nehnuteľnosti.

11. Z výpisu z LV č. 1033, k. ú. Klátova Nová Ves vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľností parcely registra „C“ parc. č. 9/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 354 m² a rodinný dom súp. č. 280 na parcele č. 9/1, veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1 je povinný titulom nadobudnutia Kúpna zmluva V 373/10-67/10 a zároveň vyplýva, že v „Časti C: Ďarchy“ sú zapísané exekučné príkazy súdneho

exekútora JUDr. Ivety Ailerovej 402EX 316/18, 402EX 285/19 a 402EX 316/18 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti.

12. Zo Zmluvy o nájme vyplýva, že dňa 01.08.2009 bola uzatvorená nájomná zmluva podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi prenajímateľom L., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. G. XX a nájomcom U. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. G. XXX, predmetom ktorej je nájom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. B. M. F., zapísaných na LV č. 1033 a to parcela č. 9/1 zastavané plochy a nádvorí o výmere 354 m² a dom súp. č. 280 na parc. č. X/X v podiele X/X, zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 30 rokov a v čl. V bod 3 bolo účastníkmi dohodnuté, že v prípade, ak po skončení nájmu bude chcieť prenajímateľ predmet nájmu predať, má nájomca predkupné právo na predmet nájmu a to za cenu 500,- eur.

13. Podľa § 44 ods. 1 Exekučného poriadku právo k veci, ktoré nepripúšťa exekúciu, treba namietať u exekútora. Toto právo patrí tomu, kto zároveň tvrdí a preukáže, že mu patrí vlastnícke alebo iné právo k dotknutej veci vylučujúce exekúciu. Právo namietať neprípustnosť exekúcie nepatrí dlžníkovi povinného vo vzťahu k pohľadávke povinného voči nemu. Námietať má na exekúciu vo vzťahu k dotknutej veci odkladný účinok. Na opakované námietky z tých istých dôvodov, o ktorých už bolo rozhodnuté, sa neprihliada.

14. Podľa § 44 ods. 2 Exekučného poriadku o uplatnení práva podľa odseku 1 exekútor upovedomí oprávneného a vyzve ho, aby sa v lehote 15 dní vyjadril, či súhlasí so zastavením exekúcie postihujúcej dotknutú vec.

15. Podľa § 44 ods. 5 Exekučného poriadku namiesto výzvy podľa odseku 2 môže súd o vylúčení veci rozhodnúť v prípadoch, ak rozhodnutie závisí len na jednoduchom právnom posúdení veci. Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie.

16. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

17. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

18. Podľa § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

19. Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.

20. Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

21. Podľa § 680 ods. 3 prvá veta Občianskeho zákonníka ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené.

22. Súd po oboznámení sa s obsahom spisu, vyjadreniami oprávneného, povinného, súdneho exekútora a tretej osoby U. Q. a listinnými dôkazmi výpisom z LV č. 1033, k. ú. B. M. F. a S. o nájme zo dňa 01.08.2009 dospel k záveru, že návrh tretej osoby p. U. Q. na vylúčenie vecí z exekúcie nie je dôvodný. Pri rozhodnutí exekučný súd vychádzal z toho, že jednou zo základných zásad exekučného konania je zásada, že oprávnený má byť uspokojovaný výlučne z majetku povinného. V prípade, že úkony exekútora postihnú aj veci, ktoré nepatria povinnému, ale svedčí im vlastnícke právo tretej osoby, príp. iné právo tretej osoby nepripúšťajúce exekúciu, je exekúcia neprípustná a táto tretia osoba je aktívne legitimovaná na vznesenie námietky neprípustnosti exekúcie podľa § 44 ods. 1 Exekučného poriadku,

ktorá upravuje procesnú obranu tretej osoby, ktorá tvrdí, že má k veci, ktorá je predmetom exekúcie, „lepšie právo“, ktoré exekúciu neprípúšťa (exekúciu vylučuje). Dôkazné bremeno o existencii práva k veci neprípúšťajúceho exekúciu zaťažuje tretiu osobu a neunesenie tohto dôkazného bremena má za následok zamietnutie návrhu na vylúčenie veci z exekúcie.

23. V predmetnej exekúcii tretia osoba p. U. Q. vzniesol námietku neprípustnosti exekúcie jednak z dôvodu nájomného práva a jednak z dôvodu zmluvného predkupného práva. Súd má za to, že tak ako je nižšie vysvetlené ani nájomné právo ako zmluvné právo tretej osoby užívať vec, ani zmluvné predkupné právo tretej osoby k veci, ktorá je predmetom exekúcie, nie sú prekážkou vedenia exekúcie.

24. Pokiaľ ide o dôvod neprípustnosti exekúcie z dôvodu nájomného práva, tak rozhodovacia prax súdov (napr. rozsudok Krajského súdu Bratislava sp. zn. 4Co/64/2012 zo dňa 26.03.2014), teória ako aj odborná literatúra (napr. T. L. A., U. v publikácii Exekučný poriadok - Komentár) sú za jedno v tom, že nájomné právo tretej osoby k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom exekúcie, nie je právom, ktoré neprípúšťa exekúciu. Exekúciou a vydražením nehnuteľností sa právne postavenie nájomcu ako tretej osoby, ktoré vyplýva z nájomného vzťahu, nezmení, čo vyplýva z občianskoprávnej zásady, že zmenou vlastníctva k prenajatej veci sa neruší nájomný pomer k tejto veci. Na draženej nehnuteľnosti môžu viazať určité právne obmedzenia, napr. vecné bremená, nájomné vzťahy alebo záložné práva, vydražiteľ je však povinný bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená a nájomné práva. Inými slovami povedané tak ako je tretia osoba nájomcom nehnuteľností pred ich dražbou vykonanou v prebiehajúcej exekúcii, bude ním aj po nej a zmena vlastníctva nehnuteľností, ktorých je tretia osoba nájomcom, sa jej nijakým spôsobom netýka, keďže nájom naďalej trvá a nikto doň neoprávnené nezasahuje. Súčasne nájomcovi nesvedčí ani ochrana ako vlastníkovi veci v zmysle § 126 ods. 2 OZ, pretože cit. § 126 ods. 2 OZ priznáva tomu, kto má oprávnenie vec u seba, nie rovnakú, ale len obdobnú ochranu ako vlastníkovi veci, napr. právo ochrany pred neoprávnenými zásahmi do užívania predmetu nájmu, právo na vydanie predmetu nájmu v prípade neoprávneného užívania treťou osobou a pod. Právo na ochranu sa teda v zmysle § 126 ods. 2 OZ priznáva nájomcovi v prípade, ak tretia osoba neoprávnené zasahuje do jeho práva na nájom nehnuteľností. Toto právo ochrany podľa Občianskeho zákonníka obdobné ako u vlastníka veci však nemožno stotožňovať s právom vlastníka domáhať sa jej vylúčenia z exekúcie. Vzhľadom na uvedené námietka p. U. Bakytu o neprípustnosti exekúcie z dôvodu nájomného vzťahu neobstojí.

XX. Pokiaľ ide o druhý dôvod neprípustnosti exekúcie z dôvodu zmluvného predkupného práva, ktoré má vyplývať z čl. V bod 3 Zmluvy o nájme, musí exekučný súd skonštatovať, že zmluvné predkupné právo, ktoré je dohodnuté ako relatívne (osobné) právo (in personam) sa pri dražbe exekvovanej veci nezohľadňuje. Je tomu tak podobne ako u vyššie uvedeného nájomného práva, pri ktorom oprávnenie z daného práva sa taktiež neviaže na samotnú vec, ktorá je predmetom exekúcie, ale oprávnenie smeruje voči subjektu, s ktorým bolo predmetné právo dojednané. Inými slovami povedané pokiaľ pri predkupnom práve s obligačnými účinkami oprávnená osoba z predkupného práva nevyužije svoje právo na kúpu veci, tak zmluvné predkupné právo ako také prevodom vlastníckeho práva na inú osobu zaniká. V zmysle predloženej Zmluvy o nájme išlo výlučne o vzťah medzi dvoma subjektmi, t. j. nájomcom p. U. Q. ako oprávneným z predkupného práva a prenajímateľom p. L. L. ako povinným z predkupného práva, ktorý vo vzťahu k tretím osobám zanikol okamihom prevodu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, keďže samotný záväzok účastníkov zmluvy mal len záväzkovo-právny vzťah a nie vecno-právny charakter, platil iba medzi zmluvnými stranami a tretie osoby nezaväzoval. Preto neobstojí ani námietka p. U. Q. o neprípustnosti exekúcie z dôvodu zmluvného predkupného práva.

26. Vzhľadom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že navrhovateľ v dane veci p. U. Q. (tretia osoba) nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, čo ani sám netvrdil. Zároveň ako bolo vyššie vyargumentované ani práva, ktoré označil v námietke neprípustnosti exekúcie, nie sú takými právami ktoré by exekúciu neprípúšťali a nakoľko skutkové tvrdenia medzi oprávneným a podávateľom námietky (tretia osoba p. U. Q.) neboli sporné a vo veci ide iba o jednoduché právne posúdenie veci súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti uznesenia a návrh U. Q., nar. XX.XX. XXXX, bytom XXX XX W. G. na vylúčenie nehnuteľností parcely registra „C“ parc. č. X/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 354 m² a rodinný dom súp. č. 280 na parcele č. 9/1, zapísané na LV č. XXXX, k. ú. B. M. F. z exekúcie vykonávanej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 57Ek/780/2018 a u súdneho exekútora JUDr. Ivety Ailerovej pod sp. zn. 402EX 316/18 zamietol.

27. Podľa § 200 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“) na exekučné konanie sa použijú ustanovenia Civilného sporového poriadku, ak tento zákon neustanovuje inak. Ustanovenia o prostriedkoch procesného útoku, prostriedkoch procesnej obrany, koncentracii a intervencii sa nepoužijú.

28. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

29. Vo vzťahu k náhrade trov konania, ktoré vznikli s podaním námietky neprípustnosti exekúcie treťou osobou, musí exekučný súd skonštatovať, že Exekučný poriadok upravuje otázku náhrady trov exekúcie iba medzi účastníkmi exekúcie definovanými v §-e 35 ods. 1 Exekučného poriadku. Zároveň však nová právna úprava exekučného konania umožňuje v rámci exekúcie rozhodovať i bývalé tzv. exekučno-incidenčné spory, pokiaľ majú jednoduché právne posúdenie (§ 44 ods. 1, § 44 ods. 7 ako aj § 61d ods. 2 v spojení s § 44 ods. 1 Exekučného poriadku). Exekučný súd preto uzatvára, že i v týchto prípadoch podobne ako v klasických incidenčných sporoch je nutné pri rozhodovaní o trovách konania a náhrade trov subsidiárne v zmysle § 200 Exekučného poriadku aplikovať zásady a právnu úpravu týkajúcu sa trov konania z Civilného súdneho poriadku. Preto súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal oprávnenému ako úspešnému účastníkovi konania o námietke neprípustnosti exekúcie voči tretej osobe, ktoré vzniesla námietku neprípustnosti exekúcie a s ktorou nebola úspešná, náhradu trov konania v plnom rozsahu (rozsahu 100 %), o výške ktorých bude v súlade s ust. § 262 CSP rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie o námietke neprípustnosti exekúcie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd Banská Bystrica.

V odvolaní sa 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).

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 nevykonal 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.