

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 36EK/483/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121240849
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Šablová
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6121240849.2

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: Asociácia telovýchovných jednôt a klubov Slovenskej republiky, Junácka 2951/6, Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 00681466, zast. Mgr. Ondrejom Dostálom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Senica, Robotnícka č. 79, proti povinnému: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, D. XXXX/X, E., IČO: 30628407, v konaní o vymoženie 9.298,87 eur s príslušenstvom, vykonávanej súdnym exekútorom Mgr. Ing. Jurajom Korimom, Exekútorský úrad Vranov nad Topľou, so sídlom Duklianskych hrdinov 2473, 409Ex/693/21, o návrhu súdneho exekútora na schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu, takto

rozhodol:

Súd n e s c h v a ľ u j e nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Michalovce, katastrálny odbor, okres F., obec G., katastrálne územie G.,

na LV č. XXXX

- Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape
parcela č. 1947/1 o výmere 507 m² – druh pozemku Vinica
parcela č. 1950/5 o výmere 48 m² – druh pozemku Vinica
parcela č. 1947/4 o výmere 73 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
STAVBY evidované na katastrálnej mape
rozostavaná budova na pozemku parcela č. 1947/4
pod B1 na povinného vedené v spoluvlastníckom podiele 1/2

spoluvlastníkovi A. A. C., H. I., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom E., J. K. XX, štátny občan SR a to vo veľkosti podielu povinného, ktorá zabránila dražbe nehnuteľností tým, že zložila u exekútora sumu 35.282,94 eur, čo je hodnota podielu, ktorý sa má dražiť, znížená o jednu polovicu.

odôvodnenie:

1. Oprávnený sa návrhom na vykonanie exekúcie podaným dňa 14.02.2021 domáha od povinného vymoženiu istiny 9.298,87 eur s príslušenstvom, a to na základe exekučného titulu platobného rozkazu vydaného Okresným súdom Humenné sp. zn. 5Ro/89/2010 zo dňa 21.04.2010, vykonateľného dňa 29.05.2010. Poverením zo dňa 08.06.2021 súd poveril vykonaním exekúcie súdneho exekútora: Mgr. Ing. Juraja Korima, so sídlom Exekútorského úradu G. L. J., M. E. XXXX, ktorý vedie exekúciu pod č. k. 409ex/693/21.

2. Dňa 23.12.2023 predložil súdny exekútor tunajšiemu súdu žiadosť o schválenie príklepu udeleného pri dražbe nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., D. Vinné, zapísanej na LV č. XXXX - parcela registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcela č. 1947/1 o výmere 507 m² – vinica, parcela č. 1950/5 o výmere 48 m² - vinica, parcela č. 1947/4 o výmere 73 m² – zastavaná plocha a nádvorie, stavby evidované na katastrálnej mape – súp č. 0 na parcele č. 1947/4 – rozostavaná budova v podiele 1 k celku na vydražiteľa – spoluvlastníka nehnuteľnosti A. A. C. nar. 13.02.1960, bytom E., J.

K. XX. Súdny exekútor uviedol, že z dôvodu, že spoluvlastník si uplatnil svoje predkupné právo a žiaden iný ďalší záujemca sa nezúčastnil dražby, vydražiteľom spoluvlastníckeho podielu v pomere 1 k celku na predmetných nehnuteľnostiach sa stala vydražiteľka.

3. Podľa ust. § 166 ods. 1 veta prvá zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekútoroch a exekučnej činnosti (ďalej len Exekučný poriadok) na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na hnutelnej veci alebo nehnuteľnosti sa použitú ustanovenia o exekúcii predajom hnutel'nych vecí. Exekúcia predajom nehnuteľnosti je v Exekučnom poriadku upravená v ust. § 134-153.

4. Podľa ust. § 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 ust. § 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.

6. 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.

7. Podľa § 137 ods. 2 Exekučného poriadku 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.

8. Podľa § 138 ods. 1 Exekučného poriadku po vydaní exekučného príkazu exekútor zaobstará znalecký posudok na cenu nehnuteľnosti. Exekútor na žiadosť znalca poskytne súčinnosť potrebnú na vypracovanie posudku. O čase a mieste oceňovania nehnuteľnosti upovedomí oprávneného, povinného, spoluvlastníkov, ako aj osoby, pre ktoré viaznu na nehnuteľnosti iné závady.

9. 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.

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

11. Podľa ust. § 141 ods. 2 Exekučného poriadku, exekútor vyvesí dražobnú vyhlášku na svojej úradnej tabuli a požiada obec, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, aby podstatný obsah vyhlášky uverejnila spôsobom v mieste obvyklým. Exekútor môže uverejniť dražobnú vyhlášku v tlači a môže požiadať okresný úrad, aby uverejnil vyhlášku na svojej úradnej tabuli. Dražobnú vyhlášku o dražbe zašli exekútor bez zbytočného odkladu ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

12. Podľa ust. § 142 ods. 1 Exekučného poriadku, záujemcovia o kúpu draženej nehnuteľnosti sú povinní ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania určeného podľa odseku 2, a to v hotovosti

alebo šekom, alebo prevodom peňažných prostriedkov na účet exekútora. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení zábezpeky.

13. Podľa ust. § 142 ods. 2 Exekučného poriadku, najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závydy, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

14. Podľa ust. § 145 ods. 1 Exekučného poriadku, ak sa pri dražbe neurobilo ani najnižšie podanie, ďalší termín dražby určí exekútor tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od bezúspešnej dražby. Najnižšie podanie v takom prípade tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom. Ak sa ani na ďalšom termíne dražby neurobilo najnižšie podanie znížené podľa predchádzajúcej vety, môže exekútor určiť, ak nejde o byt alebo dom, v ktorom má povinný trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, ďalší termín dražby, a to tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od predchádzajúceho termínu dražby; v takom prípade môže najnižšie podanie tvoriť polovica ceny určenej znaleckým posudkom. 14. Podľa

15. Z listu vlastníctva č. XXXX pre okres Michalovce, katastrálne územie G. súd mal preukázané, že povinný je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcela č. 1947/1 o výmere 507 m² – druh pozemku Vinica, parcela č. 1950/5 o výmere 48 m² – druh pozemku Vinica, parcela č. 1947/4 o výmere 73 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, stavby evidované na katastrálnej mape - rozostavaná budova na pozemku parcela č. 1947/4 v podiele 1. Súd ako prvú otázku riešil, či má súdny exekútor oprávnenie vykonávať exekúciu ako prednostný záložný veriteľ, 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 listu vlastníctva č. XXXX súd mal preukázané, že prednostným záložným veriteľom v poradí prvom na upokojenie pohľadávok je Daňový úrad Humenné, ktorý mailovou správou zo dňa 03.08.2021 oznámil súdnemu exekútorovi, že daňové pohľadávky, na ktoré bolo zriadené záložné právo na predmetnom liste vlastníctva č. 703/340/640-32407/2008/Maj zo dňa 22.07.2008 boli postúpené aj so záložným právom v roku 2016 na Slovenskú konsolidačnú a.s., ktorá následne udelila súdnemu exekútorovi súhlas s predajom nehnuteľností. V poradí druhé záložné právo evidované na základe exekučného príkazu na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 1080/2010-25 zo dňa 16.08.2011, Exekútorským úradom JUDr. Tomáša Peltznera, je záložné právo realizované súdnym exekútorom v starej exekúcii vedenej pod Ex 1080/2010, ku ktorej došlo k zastaveniu v zmysle ust. § 5 zákona č. 233/2019 Z.z. o ukončení niektorých exekučných konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V súlade s ust. § 8 ods. 5 zákona citovaného zákona ostali účinky úkonov smerujúcich k zabezpečeniu majetku podliehajúceho starej exekúcii zachované, ak súd na základe opätovného návrhu vydá poverenie na vykonanie exekúcie. Rovnako bol udelený súdnemu exekútorovi aj súhlas záložných veriteľov v 3. až 5. poradí. Z exekútorského spisu ďalej vyplýva, že dňa 10.06.2021 vydal súdny exekútor Upovedomenie o začatí exekúcie a doručoval ho povinnému (absentuje doručenie oprávnenému). Zároveň vykonal šetrenie ohľadom miesta pobytu povinného. Nakoľko sa upovedomenie o začatí exekúcie nepodarilo doručiť povinnému do troch mesiacov od začatia exekúcie, súdny exekútor postupoval v súlade s ust. § 61b ods. 3 Exekučného poriadku a doručil upovedomenie povinnému oznámením v Obchodnom vestníku a súčasne toto doručil súdu, ktoré upovedomenie bolo zverejnené na úradnej tabuli súdu od 22.02.2022 do 25.03.2022. Následne dal oprávnený súhlas so zriadením exekučného záložného práva a súhlas s predajom dražených nehnuteľností vo vlastníctve povinného (súhlas na čl. 19 exekútorského spisu). Poverený súdny exekútor vydal Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva dňa 21.07.2022 a následne exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti dňa 14.11.2022. Súdny exekútor vydal dňa 25.01.2023 upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktoré doručoval povinnému, spoluvlastníkovi nehnuteľnosti (Ide Kičikovej), Okresnému úradu katastrálny odbor, Obecnému úradu, Okresnému úradu v obvode bydliska povinného, daňovému úradu, ako aj Úradu vládneho auditu. Absentuje doručenie predmetného upovedomenia oprávnenému, záložnému veriteľovi v 1/ rade (Slovenskej konsolidačnej a.s.), ako aj vyvesenie upovedomenia na úradnej tabuli exekútorského úradu a to až do doby vyvesenia dražobnej vyhlášky. Následne vydal súdny exekútor exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností, ktorý opätovne doručoval povinnému, spoluvlastníkovi nehnuteľnosti, Obecnému úradu, Okresnému úradu, daňovému úradu, Úradu vládneho auditu a obci, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, ako aj okresnému radu, v ktorého obvode je bydlisko povinného. Opätovne absentuje doručenie oprávnenému a záložnému veriteľovi v 1/ rade . Upovedomením o čase a mieste oceňovania nehnuteľností zo dňa 27.02.2023

mali byť upovedomené osoby uvedené v ust. § 138 Exekučného poriadku, v spise však absentuje uvedené doručovanie písomností. Znaleckým posudkom č. 26/2023 zo dňa 25.04.2023 vypracovaným znalcom Ing. Marekom Košičom, znalcom z odboru odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti vedených na LV č. XXXX v sume 141.131,75 eur, čo v rozsahu 1 spoluvlastníckeho podielu činí 70.565,88 eur.

16. Súdny exekútor následne vydal upovedomenie o vyhotovení znaleckého posudku dňa 24.05.2023, ktoré v zmysle ust. § 139 ods. 5 doručoval oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkovi, avšak opätovne absentuje doručovanie záložnému veriteľovi. Následne vydal súdny exekútor dražobnú vyhlášku a to dňa 31.03.2023, ktorú doručoval oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkovi nehnuteľnosti, súdny exekútor požiadal obec, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, aby podstatný obsah vyhlášky uverejnila spôsobom v mieste obvyklým, rovnako dražobnú vyhlášku doručil na zverejnenie v obchodnom vestníku a na svojej úradnej tabuli dňa 31.05.2023. V danom prípade absentuje doručenie dražobnej vyhlášky záložnému veriteľovi (Slovenskej konsolidačnej). Dražba sa konala dňa 12.07.2023, pričom dražby sa nezúčastnil žiadny záujemca o kúpu nehnuteľnosti uvedenej v dražobnej vyhláške. Následne dňa 10.08.2023 vydal súdny exekútor vyhlášku o dražbe nehnuteľnosti, ktorá sa mala konať dňa 19.09.202, ktorú súdny exekútor doručoval povinnému, spoluvlastníkovi nehnuteľnosti, rovnako požiadal opakovane obec, v ktorej obvode sú nehnuteľnosti, aby podstatný obsah vyhlášky uverejnila spôsobom v mieste obvyklým, rovnako dražobnú vyhlášku doručil na zverejnenie v obchodnom vestníku a na svojej úradnej tabuli dňa 10.08.2023. Opätovne absentuje doručenie dražobnej vyhlášky záložnému veriteľovi (Slovenskej konsolidačnej). Dražba sa konala dňa 19.09.2023, pričom dražby sa nezúčastnil žiadny záujemca o kúpu nehnuteľnosti uvedenej v dražobnej vyhláške. Následne vydal súdny exekútor vyhlášku o dražbe nehnuteľnosti a to dňa 22.09.2023 s tým, že termín dražby stanovil na deň 05.12.2023. Dražobnú vyhlášku doručoval oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkovi, dražobná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli súdneho exekútora, bola vyvesená v obchodnom vestníku, rovnako súdny exekútor požiadal obec, v ktorej obvode sú nehnuteľnosti, aby podstatný obsah vyhlášky uverejnila spôsobom v mieste obvyklým. Rovnako absentuje doručenie dražobnej vyhlášky záložnému veriteľovi (Slovenskej konsolidačnej). Zo zápisnice o udelení príklepu pri dražbe nehnuteľnosti podľa § 146 Exekučného poriadku vyplýva, že A. A. C. uplatnila svoje predkupné právo ako spoluvlastník podielu 1 na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX k ú. Vinné ešte pred začiatkom dražby a zložila na účet súdneho exekútora sumu vo výške 35.282,94 eur, čo predstavuje hodnotu podielu v jednej polovici ceny určenej znaleckým posudkom. Z dôvodu, že spoluvlastník si uplatnil svoje predkupné právo a žiaden iný ďalší záujemca sa nezúčastnil dražby vydražiteľom spoluvlastníckeho podielu 1 na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX k ú. Vinné sa stala A. A. C.. V spise sa žiadny záznam o zložení hodnoty podielu nenachádza.

17. Z obsahu samotnej zápisnice o „udelení príklepu pri dražbe nehnuteľností“ je zrejmé, že spoluvlastník si uplatnil svoje predkupné právo v súlade s ust. § 166 EP, čomu nasvedčuje aj prípis súdneho exekútora „vyčíslenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu“z o dňa 22.11.2023. Súdny exekútor žiada o udelenie príklepu pri dražbe nehnuteľností titulom uplatnenia predkupného práva zo strany spoluvlastníka, pričom ide o rozdielne inštitúty.

18. Predkupné právo spoluvlastníka vyplýva z ust. § 140 OZ. Vyššie citované zákonné ustanovenia (ust. § 166 ods. 2 a 3 Exekučného poriadku) umožňujú spoluvlastníkovi veci, ktorej ideálny podiel sa má exekvovať zabrániť predaju veci (dražbe), pri ktorom by sa spoluvlastníkom veci namiesto povinného mohla stať cudzia osoba a to tým, že najneskôr do začiatku dražby zloží sumu vo výške podielu, ktorý sa má dražiť. Suma, ktorú musí podielový spoluvlastník zložiť u exekútora, v prípade, že sa jedná o nehnuteľnosť, je najnižším podaním vypočítaným podľa ust. § 142 ods. 2 Exekučného poriadku. Teda zložením sumy vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť najneskôr do začiatku dražby, prechádza na spoluvlastníka vlastnícke právo k draženému podielu. Súd vychádzajúc z uvedeného konštatuje, že v prípade, ak by chcel spoluvlastník nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k draženej nehnuteľnosti (v danom exekučnom konaní spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1), musel byť zložiť u súdneho exekútora cenu spoluvlastníckeho podielu určeného znaleckým posudkom, teda sumu 70.565,88 eur. Záonné ustanovenie § 166 ods. 2 Exekučného poriadku vyslovene predpokladá zaplatenie sumy vo výške hodnoty spoluvlastníckeho podielu, ktorý sa má vydražiť, nie zaplatenie sumy zníženej o polovicu ceny určenej znaleckým posudkom, ktorá predstavuje výšku najnižšieho podania pri ďalšom termíne dražby. Pre úplnosť súd udáva, že tak ako bolo už uvedené spoluvlastník môže uplatniť svoje predkupné právo ešte pred dražbou postupom podľa § 166 Exekučného poriadku. Ak týmto postupom predkupné právo

pred konaním dražby neuplatní, dražby sa zúčastňuje ako dražiteľ, nehnuteľnosť môže vydražiť za cenu nižšiu, ako je hodnota spoluvlastníckeho podielu určeného znaleckým posudkom.

19. Napriek tomu, že exekúcia predajom spoluvlastníckeho podielu sa uskutoční analogicky podľa ustanovení o exekúcii predajom nehnuteľných vecí (us. § 134 až 165 Exekučného poriadku) je potrebné dôsledne rozlišovať medzi udelením príklepu pri dražbe nehnuteľností a chválením nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu. Okrem čiastočne rozdielneho procesného postupu napríklad zloženie ceny spoluvlastníckeho podielu pred dražbou a podobne) je rozdielny aj okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Pri udelení príklepu, ak súd príklep schváli, vlastnícke právo prechádza dňom udelenia príklepu z povinného na vydražiteľa. Právoplatnosťou uznesenia o schválení príklepu sa vydražiteľ stáva vlastníkom nehnuteľností spätne ku dňu udelenia príklepu (ust. § 150 EP). Na rozdiel od uvedeného sa vlastnícke právo pri nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu nadobúda (prechádza na spoluvlastníka) vykonaním reálneho právneho úkonu (zaplatením ceny). Následné schválenie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu súdom má účinky ex tunc, t.j. vlastnícke právo prechádza na spoluvlastníka spätne ku dňu zaplataenia predmetnej sumy.

20. Na záver súd udáva, že je potrebné, aby súdny exekútor predkladal súdu spis so všetkými podkladmi, z ktorých jednoznačne možno zistiť dodržanie zákonných ustanovení Exekučného poriadku, teda predkladal súdu aj samostatné doručky (aj od oprávneného a ďalších osôb uvedených v príslušných zákonných ustanoveniach, ktorým sa doručujú jednotlivé písomnosti.