

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 36Ek/1527/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118358335
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Ivanko, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2023:6118358335.2

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v exekučnej veci oprávneného: Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1049/1, 851 05 Bratislava-Petržalka, IČO: 00 169 765, proti povinnému: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. D.. E. F. X, XXX XX G., o vymoženie 5 061,33 eura s príslušenstvom, vedenej súdnym exekútorom: JUDr. Miloš Kabáč, so sídlom exekútorského úradu Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, IČO: 42 272 912, o návrhu súdneho exekútora na schválenie príklepu udeleného pri dražbe nehnuteľností, takto

rozhodol:

Príklep udelený súdnym exekútorom JUDr. Milošom Kabáčom, so sídlom exekútorského úradu Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, IČO: 42 272 912, na dražbe spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach, konanej dňa 19. 04. 2023 od 10.00 hod, vydražiteľovi G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XX, XXX XX H., ktorý za dražený spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1-ica na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. I., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX ako:

pozemok parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape:

- parcelné číslo 817/2, o výmere 288 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/3, o výmere 108 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 817/4, o výmere 523 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/5, o výmere 447 m², druh pozemku: Záhrada, a

stavbu:

- súpisné číslo XXX, postavenú na parcele číslo 817/3, druh stavby: Rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom,

zaplatil najvyššie podanie vo výške 19 100 eur, neschvaľuje.

odôvodnenie:

1. Oprávnený sa návrhom na vykonanie exekúcie doručeným súdu dňa 18. 10. 2018 domáhal od povinného vymoženiu pohľadávky vo výške 5 061,33 eura s príslušenstvom na podklade exekučného titulu – rozsudku č. k. 21Csp/127/2016-57 zo dňa 13. 06. 2017, ktorá nadobudla vykonateľnosť dňa 19. 12. 2017. Exekučný súd na základe poverenia na vykonanie exekúcie č. 6118358335 zo dňa 04. 12. 2018, poveril vykonaním exekúcie súdneho exekútora JUDr. Miloša Kabáča, so sídlom exekútorského úradu Hviezdoslavovo námestie 204/4, 02901 Námestovo, IČO: 42 272 912, ktorý ju vedie pod sp. zn. 370EX 577/18.

2. Dňa 09. 05. 2023 bol súdu spolu s exekučným spisom doručený návrh súdneho exekútora zo dňa 04. 05. 2023 na schválenie príklepu udeleného pri dražbe nehnuteľnosti, ktorým súdny exekútor navrhol, aby súd vydal uznesenie, ktorým schváli príklep, a teda nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu povinného vo výške 1-ica na špecifikovaných nehnuteľnostiach vydražiteľom G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XX, XXX XX H..

3. Podľa § 202 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“), v exekučnom konaní koná a rozhoduje vyšší súdny úradník, ak nejde o rozhodnutie

o príklepe. Sudca v exekučnom konaní koná a rozhoduje, ak ide o rozhodnutie, proti ktorému je prípustné odvolanie, a o sťažnostiach proti rozhodnutiam vyššieho súdneho úradníka. Pojednávanie súd nariaduje, ak to pokladá za potrebné.

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

5. Podľa § 148 ods. 1 Exekučného poriadku, udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom. Súd rozhodne o schválení príklepu do 30 dní od doručenia žiadosti exekútora na schválenie príklepu. Exekútor doručí súdu podklady, na ktorých základe bol udelený príklep.

6. Podľa § 148 ods. 2 Exekučného poriadku, rozhodnutie súdu o príklepe doručí exekútor oprávnenému, povinnému, vydražiteľovi a tomu, kto vzniesol proti udeleniu príklepu námietky (§ 147). Právoplatné rozhodnutie súdu o príklepe doručí súd miestne príslušnému okresnému úradu na zápis do katastra nehnuteľností spolu so zápisnicou o udelení príklepu.

7. Podľa § 151 Exekučného poriadku, ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.

8. 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.

9. Podľa § 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.

10. Podľa § 151ma 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.

11. Z obsahu exekútorského spisu súd zistil, že predmetom dražby bol spoluvlastnícky podiel povinného vo výške 1-ica na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. I., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX ako:

pozemok parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape:

- parcelné číslo 817/2, o výmere 288 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/3, o výmere 108 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 817/4, o výmere 523 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/5, o výmere 447 m², druh pozemku: Záhrada, a

stavbu:

- súpisné číslo XXX, postavenú na parcele číslo 817/3, druh stavby: Rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom.

12. Podľa časti B listu vlastníctva, na ktorom sú zapísané predmetné nehnuteľnosti sú spoluvlastníkmi týchto nehnuteľností: 1/: B. A. r. B., XX.XX.XXXX, C. XXX/XX, G., 036 01, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica a 2/: J. K. L. D., 09.10.1982, 21, M. -N., 038 45, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica. V časti C: ťarchy je na spoluvlastnícky podiel povinného zapísaných viacero exekučných záložných práv, pričom exekučné záložné právo v prospech oprávneného je zapísané ako druhé v poradí. Prvým v poradí je exekučné záložné právo zriadené súdnym exekútorom JUDr. Mariánom Jancom, so sídlom EÚ Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., I. O. X, XXX XX H., s dňom zápisu 12. 07. 2019.

13. Z exekútorského spisu vyplýva, že súdny exekútor upovedomil oprávneného i povinného o spôsobe vykonania exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach, ktoré riadne označil, predmetné upovedomenie doručil aj ďalším osobám vymenovaným v ust. § 135 ods. 2 Exekučného poriadku vrátane spoluvlastníka, a súčasne oprávneného v zmysle ust. § 134 ods. 1 Exekučného poriadku požiadal o udelenie súhlasu s predajom spoluvlastníckeho podielu

k označeným nehnuteľnostiam. Oprávnený tento súhlas exekútorovi udelil, pričom dňa 18. 05. 2022 vydal súdny exekútor exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorý bol v súlade s ust. § 137 ods. 2 Exekučného poriadku doručený všetkým v ňom taxatívne vymenovaným osobám. Vzhľadom k tomu, že na predmetnej nehnuteľnosti je ako prvé v poradí zapísané exekučné záložné právo zriadené súdnym exekútorom JUDr. Mariánom Jancom v prospech oprávneného Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s., poverený súdny exekútor požiadal prostredníctvom Žiadosti o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie zo dňa 29. 09. 2022 o udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností. Táto žiadosť bola adresovaná G. G. A., ako náhradníkovi súdneho exekútora JUDr. Mariána Janca, ktorý s jej predajom predmetných nehnuteľností súhlasil podaním zo dňa 11. 11. 2022. Súdny exekútor následne vydal exekučný príkaz (príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti), ktorý bol v súlade s ust. § 137 ods. 2 Exekučného poriadku doručený všetkým v ňom taxatívne vymenovaným osobám.

14. Na zistenie ceny nehnuteľností súdny exekútor zaobstaral v zmysle ust. § 138 ods. 1 Exekučného poriadku znalecký posudok, ktorý pod číslom XX/XXXX vypracoval M. P. A., I. D. XXX/X, XXX XX Q. Q., znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 911390 pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, na základe ktorého bola určená všeobecná hodnota všetkých oceňovaných nehnuteľností vo výške 76 400 eur a hodnota spoluvlastníckeho podielu povinného vo výške 38 200 eur. Súd po jeho preskúmaní konštatuje, že znalecký posudok obsahoval všetky zákonom predpísané náležitosti v zmysle ust. § 139 Exekučného poriadku.

15. Súd ďalej z predložených podkladov zistil, že súdny exekútor dňa 10. 03. 2023 vydal dražobnú vyhlášku, ktorou stanovil termín konania tretieho kola dražby na deň 19. 04. 2023 o 10.00 hod. s miestom dražby v sídle jeho exekútorského úradu. Súd po jej preskúmaní konštatuje, že dražobná vyhláška obsahovala všetky zákonné náležitosti v zmysle ust. § 140 ods. 2 Exekučného poriadku a bola riadne doručená osobám vymenovaným v ust. § 141 ods. 1 Exekučného poriadku, vyvesená na úradnej tabuli súdneho exekútora, zaslaná Ministerstvu spravodlivosti Slovenskej republiky na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku (zverejnená bola pod č. 51/2023), obec Slovenské Pravno bola požiadaná o uverenie jej podstatného obsahu spôsobom v mieste obvyklým.

16. Z predloženého spisu je zrejmé, že dražby spoluvlastníckeho podielu na označených nehnuteľnostiach sa zúčastnilo dovedna šesť záujemcov, ktorí zložili požadovanú zábezpeku vo výške 9 550 eur a splnili podmienky dražby, pričom z predloženej zápisnice vyplýva, že súdny exekútor udelil príklep vydražiteľovi: G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XX, XXX XX H., ktorý urobil najvyššie podanie vo výške 19 100 eur. Hoci bola znaleckým posudkom určená hodnota spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach na sumu 38 200 eur, najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 19 100 eur, a to z dôvodu, že išlo o opätovnú dražbu, pretože v predchádzajúcich dvoch kolách dražby, konaných dňa 20. 12. 2022 a 15. 02. 2023 neboli uskutočnené žiadne podania. Z toho dôvodu bolo najnižšie podanie určené v súlade s § 145 ods. 1 Exekučného poriadku na 1/2 všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach.

17. Z fotokópie príjmového pokladničného dokladu súd zistil, že dňa 19. 04. 2023 bola zo strany zložená suma vo výške 9 550 eur (dražobná zábezpeka) a dňa 03. 05. 2023 bola na účet súdneho exekútora vložená suma vo výške 9 550 eur (doplatok do najvyššieho podania).

18. Súd ďalej na podklade obsahu spisu zistil, že žiadne námietky v zmysle § 147 Exekučného poriadku súdnej exekútorke vznesené neboli.

19. Súd pri rozhodovaní o schválení udelenia príklepu skúmal, či bol dodržaný zákonný postup pri vykonávaní exekúcie predajom spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach obsiahnutý v kogentných ust. § 134 až § 165 Exekučného poriadku, ako aj v súvisiacich právnych predpisoch. Ako súd už vyššie uviedol, na dražený spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam sa viažu ťarchy, a to konkrétne sedem exekučných záložných práv. Príklep na dražbe spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam bol udelený v exekúcii vedenej súdnym exekútorom Mgr. Milošom Kabáčom pod sp. zn. 370EX 577/18, a to na základe záložného práva, ktoré bolo zapísané ako druhé v poradí. Prednostné záložné právo je zapísané v prospech oprávneného Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s., so sídlom I. O. X, XXX XX H., ktoré bolo zriadené súdnym exekútorom JUDr. Mariánom Jancom v rámci exekúcie vedenej pod sp. zn. EX 1964/2012.

20. Postup výkonu záložného práva v situácii, kedy na spoluvlastníckom podiele k nehnuteľnostiam viazne viacero záložných práv, upravuje § 151ma Občianskeho zákonníka, ktorého ustanovenia sa aplikujú vždy pri súbehu viacerých záložných práv, a to bez ohľadu na spôsob ich zriadenia alebo

charakter zálohu. V zmysle § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka, v prípade, ak sa vykonáva záložné právo, ktoré nie je zapísané ako prvé v poradí, záložné práva so skorším poradím zostávajú zachované, a teda pôsobia aj voči nadobúdateľovi zálohu. Uvedené pravidlo sa však neuplatní, ak záložný veriteľ so skorším poradím uplatnil uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu (§ 151ma ods. 8 Občianskeho zákonníka). Zo zápisnice o vykonaní dražby, ani z iných listín v predloženom exekútorskom spise nevyplýva, že by oprávnený zo skoršieho záložného práva, ktorým je Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s., dala súhlas s predajom založeného spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam, resp. že by vyjadril 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 dražitelia boli informovaní o skutočnosti, že záložné právo prednostného záložného veriteľa zostáva zachované. Dražitelia, ako budúci nadobúdateľa zálohu, mali právo byť oboznámení s uvedenými skutočnosťami, pričom za súčasného skutkového stavu veci nie je možné zo spisu predloženého súdnym exekútorom vedeného pod č. 370EX 517/18, a ani zo spisu vedeného súdom pod sp. zn. 36Ek/1527/2018 zistiť informáciu, či vydražiteľ nadobudne dražený spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zaťažený exekučným záložným právom prednostného záložného veriteľa (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva bol zapísaný dňa 12. 07. 2019), nakoľko dražba bola vykonaná v exekúcii, v poradí až druhým zapísaným exekučným záložným právom (exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva bol zapísaný dňa 14. 11. 2019). Uvedenú skutočnosť vyhodnotil právne súd ako skutočnosť, pre ktorú nie je možné udelenie príklepu súdnym exekútorom schváliť. Obsahom spisu je síce súhlas exekútora, ktorý skoršie záložné právo zriadil, avšak jeho súhlas len umožňuje vykonať dražbu aj exekútorovi, ktorý zriadil záložné právo s neskorší poradím a tento súhlas nesupluje súhlas prednostného záložného veriteľa v zmysle Občianskeho zákonníka (§ 136 ods. 1 Exekučného poriadku).

21. Vzhľadom k tomu, že dražba bola uskutočnená na základe exekučného záložného práva, ktoré bolo na predmetnom liste vlastníctva zapísané až ako druhé v poradí, čo však nebolo zohľadnené v jednotlivých úkonoch súdneho exekútora, súd podľa § 148 ods. 1 Exekučného poriadku a *contratio príklep* udelený súdnym exekútorom JUDr. Milošom Kabáčom, so sídlom exekútorského úradu Hviezdoslavovo námestie 204/4, 029 01 Námestovo, IČO: 42 272 912, na dražbe spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach, konanej dňa 19. 04. 2023 od 10.00 hod, vydražiteľovi G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XX, XXX XX H., ktorý za dražený spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1-ica na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. I., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX ako:

pozemok parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape:

- parcelné číslo 817/2, o výmere 288 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/3, o výmere 108 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 817/4, o výmere 523 m², druh pozemku: Záhrada,
- parcelné číslo 817/5, o výmere 447 m², druh pozemku: Záhrada, a

stavbu:

- súpisné číslo XXX, postavenú na parcele číslo 817/3, druh stavby: Rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom,

zaplatil najvyššie podanie vo výške 19 100 eur, neschválil.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 2 CSP).

Dovolanie ani dovolanie generálneho prokurátora proti tomuto uzneseniu nie je prípustné (§ 202 ods. 4 Exekučného poriadku).