

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v exekučnej veci oprávnenej **Sociálnej poisťovne, so sídlom v Bratislave, ul. 29. augusta 8, pobočky Bratislava**, so sídlom v Bratislave, Záhradnícka 31, proti povinnému **D. D.**, bývajúcemu v B., **pre vymoženie 2776,60 Eur (83 648,-- Sk)**, vedenej na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 37 Er 2413/2005, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II z 15. decembra 2009 č.k. 37 Er 2413/05-20, takto

r o z h o d o l :

Uznesenie Okresného súdu Bratislava II z 15. decembra 2009 č. k. 37Er 2413/05-20, EX 435/05 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava II uznesením z 15. decembra 2009 č. k. 37 Er 2413/05-20 neschválil nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu povinného 1/3 na nehnuteľnostiach, nachádzajúcich sa v obci B., zapísaných na LV č. X. ako byt č.3, 1.poschodie, vchod E. v obytnom dome súp. č. X. postavenom na parc. č. X. a parc. čX... a spoluvlastnícky podiel 7439/406302 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. X. o výmere 317 m², zastavané plochy a nádvoria, parc. čX... o výmere 359 m², zastavané plochy a nádvoria, parc. č. X. o výmere 8 m², zastavané plochy a nádvoria Ing. F. D., rod. D., nar. X. bytom T.. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že pri skúmaní procesného postupu súdnej exekútorky zistil porušenie zákonných ustanovení Exekučného poriadku (EP). Súdna exekútorka nepostupovala správne, keď nedoručila písomnosti v zmysle § 134 nasl. EP všetkým záložným veriteľom uvedeným na LV č. X. vydanom Správou Katastra pre hlavné mesto SR Bratislava.

Proti tomuto rozhodnutiu exekučného súdu na podnet oprávnenej generálnej prokurátorky Slovenskej republiky (dovolaateľ) podal mimoriadne dovolanie. Uviedol, že exekučný súd vec

nesprávne právne posúdil. Predovšetkým nesprávne vyhodnotil, že zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v čase výkonu exekúcie nevzniklo, a to napriek tomu, že údaj o ňom v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bol zapísaný na liste vlastníctva. Z potvrdenia Spoločenstva vlastníkov bytov E.- 28z 25. novembra 2009 totiž vyplýva, že spoločenstvo návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností nepodalo a že voči spoluvlastníkom draženého bytu neexistujú žiadne pohľadávky uvedené v § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Súd mal preto právne vec vyhodnotiť tak, že zákonné záložné právo v čase exekúcie neexistovalo a teda, že nebol dôvod doručovať úkony exekučnej činnosti Spoločenstvu vlastníkov bytov. Podľa dovolateľa zákonné záložné právo vyplývajúce z ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká súčasne so vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení. Toto záložné právo nemá povahu zábezpeky pohľadávok vznikajúcich v budúcnosti, čo možno vyvodiť predovšetkým gramatickým výkladom citovaného zákonného ustanovenia. Vznik záložného práva nemôže preto nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky. Ak exekučný súd dospel k opačnému záveru (čo možno vyvodiť z výroku jeho rozhodnutia), nesprávne vyložil ustanovenie § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Okrem toho exekučný súd v odôvodnení rozhodnutia bližšie nevyvetlil dôvody, prečo bolo potrebné konať aj so Spoločenstvom vlastníkov bytov.

Účastníci konania sa k mimoriadnemu dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že mimoriadne dovolanie bolo podané včas osobou oprávnenou na tento opravný prostriedok (§ 243g O.s.p.), preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je dôvodné.

Podľa § 166 ods. 1 EP na exekúciu predajom spoluvlastníckeho podielu na huteľnej veci alebo na nehnuteľnosti sa použijú ustanovenia o exekúcii predajom huteľných vecí a nehnuteľností. O vykonaní exekúcie upovedomí exekútor ostatných spoluvlastníkov.

Podľa § 166 ods. 2 EP spoluvlastník huteľnej 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.

Podľa § 166 ods. 3 EP nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom.

Podľa § 137 ods. 2 EP exekučný príkaz sa doručí oprávnenému, povinnému, spoluvlastníkom a osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo, správe katastra nehnuteľností, daňovému úradu, správe finančnej kontroly a obci, v ktorej obvode je nehnuteľnosť, ako aj obvodnému úradu, v ktorého obvode je bydlisko povinného. Povinnému, osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo, a katastrálnemu úradu sa doručí do vlastných rúk.

Podľa § 141 ods. 1 písm. a/ EP 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.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1. júla 2007 do 31. marca 2010 na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca.

Z citovaných zákonných ustanovení okrem iného vyplýva, že prechod vlastníckeho práva pri predaji spoluvlastníckeho podielu v zmysle § 166 EP podlieha schváleniu súdom. V tomto konaní súd skúma zákonnosť vykonávania exekúcie týmto spôsobom a najmä splnenie podmienok pre vznik právneho následku predpokladaného ustanovením § 166 ods. 2 EP. V prípade exekúcie vykonávanej predajom nehnuteľnosti v zmysle § 134 a nasl. EP (predajom spoluvlastníckeho podielu) je potrebné konať okrem oprávneného, povinného

a ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti aj s osobami, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo (napr. záložné právo).

V posudzovanej veci exekučný súd dospel k záveru, že exekúcia bola vykonávaná nezákonným spôsobom, lebo nebolo konané (písomnosti neboli doručované) so všetkými záložnými veriteľmi, v prospech ktorých podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. svedčil zápis na príslušnom liste vlastníctva a to s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, resp. so Spoločenstvom vlastníkov bytov E. – 28.

Účelom citovaného zákonného ustanovenia je zaistiť zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. K vzniku (aj k zániku) záložného práva zákon vyžaduje zápis do katastra nehnuteľností a to na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom návrh na zápis je oprávnený podať predseda spoločenstva alebo správca. Generálny prokurátor správne v mimoriadnom dovolaní uvádza, že zákonné záložné právo k bytu podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. musí existovať v čase výkonu exekúcie vo vzťahu k osobe (vlastníkovi, spoluvlastníkovi bytu), ktorej sa exekúcia týka. Dovolací súd sa stotožňuje s generálnym prokurátorom aj v tom, že vznik tohto zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti). Existencia zákonného záložného práva podľa citovaného zákonného ustanovenia je teda podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení.

V posudzovanej veci z písomného potvrdenia Spoločenstva vlastníkov bytov E. – 28 z 25. novembra 2009 vyplýva, že spoločenstvo návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností nepodalo a že voči spoluvlastníkom draženého bytu neexistujú žiadne pohľadávky uvedené v § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. To znamená, že v čase výkonu exekúcie zákonné záložné právo k draženému bytu, ktorého spoluvlastníkom je aj povinný, neexistovalo. Exekučný súd dospel preto k nesprávnemu záveru, že exekúcia bola vykonávaná nezákonným spôsobom, lebo nebolo konané (písomnosti neboli doručované) so všetkými záložnými veriteľmi. Generálny prokurátor Slovenskej republiky preto dôvodne

podal mimoriadne dovolanie podľa § 243e O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p., z ktorého dôvodu Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil uznesenie okresného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.) s tým, že právny názor ním vyslovený je pre okresný súd záväzný.

V novom rozhodnutí rozhodne súd o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 27. júla 2011

JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.

predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová