

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 4C/17/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619201514
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ján Pastirčík
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2019:1619201514.1

Uznesenie

Okresný súd Malacky v spore žalobcu R., narodeného XX.XX.XXXX, bývajúceho v Y., zastúpeného O., proti žalovaným 1/ O. narodenej XX.X.XXXX, bývajúcej v N. 2/ S. narodenej X.X.XXXX, bývajúcej v Y., o neplatnosť kúpnej zmluvy, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu 28.6.2019 sa žalobca domáha určenia, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovanou 1/ ako kupujúcou, zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom O., katastrálnym odborom pod č. V-XXXX/XX, je neplatná. V žalobe uviedol, že napadnutou kúpnu zmluvou uzavretou dňa 26.9.2016 došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. G., obec G., okres O., evidovaných Okresným úradom O.: I. na LV č. XXXX, a to pozemkom parcely registra „C“, parc. č. XXXX/XX, o výmere 302 m², druh pozemku - záhrada; parc. č. XXXX/XXX, o výmere 98 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; stavbe - záhradnej chate, súpisné číslo XXX, postavennej na parc. č. XXXX/XXXX, II. na LV č. XXXX, a to pozemkom parcely registra „C“, v spoluvlastníckom podiele X/XX, parc. č. XXXX/XX., o výmere 221 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XX, o výmere 205 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XX, o výmere 163 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XX, o výmere 145 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XX, o výmere 593 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XXX, o výmere 200 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XXX, o výmere 253 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XXX, o výmere 286 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. XXXX/XXX, o výmere 97 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. XXXX/XXX, o výmere 218 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie. Tvrdil, že žalovaná 2/ vzhľadom na svoj zdravotný stav nie je spôsobilá uskutočňovať právne úkony a že rovnako nebola spôsobilá ani v čase uskutočnenia napadnutého právneho úkonu. Z uvedeného dôvodu existujú dôvodné pochybnosti o jej spôsobilosti uzavrieť predmetnú kúpnu zmluvu. Tieto pochybnosti vyplývajú aj z toho, že kúpna cena bola dohodnutá vo výške 15 000 €, pričom hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy viac ako 100 000 €. Kúpna cena mala byť zaplatená v hotovosti do rúk žalovanej 2/, hoci táto v zmysle znaleckého posudku zo dňa 22.3.2019 nie je schopná riadne hospodáriť s peniazmi, vie manipulovať len s malou sumou peňazí, pričom už v roku 2015 boli u nej manifestované prvé príznaky Alzheimerovej choroby. Zároveň poukázal na to, že v súčasnosti prebieha na Okresnom súde Bratislava III konanie o spôsobilosti na právne úkony žalovanej 2/, ktoré je vedené pod sp. zn. 38Ps/17/2018. Bol toho názoru, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože ak by nebola uzatvorená napadnutá kúpna zmluva, po smrti žalovanej 2/ by ako jej neopomenuteľný dedič získal podiel na uvedených nehnuteľnostiach. V dôsledku podpísanej zmluvy však túto možnosť stratil. V prípade, že by súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy, okresný úrad by v zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. vyznačil stav pred týmto právnym úkonom a žalovaná 2/ by sa opäť stala vlastníčkou prevádzaných nehnuteľností.

2. Dňa 18.7.2019 žalobca doručil súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal uloženia povinnosti žalovanej 1/ nenakladať s vecami - nehnuteľnosťami, totožnými s tými, ktoré špecifikoval v podanej žalobe ako nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom napadnutej kúpnej zmluvy, a to konkrétne ich odplatne alebo bezodplatne scudzíť, predať, prenajať, zameniť, založiť, darovať, vložiť do základného imania akejkoľvek spoločnosti alebo zriadiť k nim predkupné právo, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. V úvode návrhu zopakoval rozhodujúce skutočnosti uvedené už v žalobe, týkajúce sa uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy s dôrazom na ním tvrdenú nespôsobilosť žalovanej 2/ k uzavretiu tohto právneho úkonu z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu. Vyslovil, že z uvedeného súčasne vyplýva opis dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Uviedol, že navrhované neodkladné opatrenie žalovanú 1/ nijako neobmedzuje v užívaní predmetných nehnuteľností. Bol toho názoru, že riadne preukázal skutočnosti, ktoré odôvodňujú použitie neodkladného opatrenia, nakoľko z ním predloženého dôkazu (inzerátu na internetovom portáli) je zrejmé, že reálne hrozí nakladanie s nehnuteľnosťami. To, že v inzeráte ide o totožný objekt ako je predmetom konania vo veci samej, vyplýva podľa žalobcu aj z technickej správy, kde s fotiek možno stotožniť rovnaký predmet konania.

3. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

4. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p. neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

5. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/ C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

6. Podľa § 326 ods. 1 C.s.p., v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

7. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p. ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Podľa § 137 písm. c/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

10. Podľa § 137 písm. d/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

11. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

12. Neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchle a pružné riešenie takej situácie, keď je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme rýchlej a účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických a právnických osôb. Plní predovšetkým zaistovacu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, resp. vytvoriť pokojný stav, aby sa žalobca mohol nerušene domáhať svojho práva. Má preto opodstatnenie tam, kde v konkrétnom prípade je odôvodnená obava, že jeho nenariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia žalobcu v danom právnom vzťahu.

Navrhované obmedzenie pritom musí byť primerané zabezpečovaniu nároku a musí mať vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej.

13. Žalobca domáhajúci sa nariadenia neodkladného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho nariadenie, t.j. potrebu bezodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že prípadná exekúcia bude ohrozená. Taktiež je zo zákona povinný hodnoverne osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Súd totiž nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok vo veci samej javí ako nedôvodný. Predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia. Pokiaľ ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia po začatí konania, môže súd vychádzať aj z obsahu žaloby a z doteraz vykonaného dokazovania. Hodnoverné osvedčenie nároku vo veci samej musí na strane súdu viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu konania vyššia než pravdepodobnosť jej zamietnutia.

14. V danom prípade sa žalobca vo veci samej domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovanou 1/ ako kupujúcou. Za účinnosti predchádzajúcej procesnej úpravy vyplývajúcej z Občianskeho súdneho poriadku súdna prax za určovaciu žalobu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. považovala aj žalobu na určenie neplatnosti zmluvy, a to i napriek tomu, že sa na takomto základe priamo neurčuje existencia či neexistencia práva, resp. právneho vzťahu. Po nadobudnutí účinnosti Civilného sporového poriadku je situácia v tomto smere už diametrálne odlišná. Súčasná procesná úprava totiž výslovne rozlišuje žalobu o určenie, či tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c/ C.s.p.) a žalobu o určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ C.s.p.). Dôvodom zmeny koncepcie bol záujem zákonodarcu na vylúčení všetkých nezmyselných žalôb o určenie platnosti/ neplatnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré len vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. V súlade s týmto zámerom zákonodarcu potom C.s.p. v § 137 písm. d/ výslovne ustanovuje, že žalovať o určenie právnej skutočnosti možno len vtedy, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Pokiaľ takáto možnosť z osobitného predpisu nevyplýva, je treba žalobu o určenie právnej skutočnosti (teda aj o určenie neplatnosti právneho úkonu) považovať za procesne neprípustnú (viď napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 27.2.2019 sp. zn. 7Co/146/2018 a rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 14.2.2019 sp. zn. 3Co/97/2018). V danom prípade niet ustanovenia osobitného právneho predpisu, ktorý by žalobcu oprávňoval žalovať o neplatnosť napadnutej kúpnej zmluvy. Podľa názoru súdu, takýmto ustanovením nie je ani v žalobe spomenutý § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, keďže toto ustanovenie len upravuje procesný postup okresného úradu ako orgánu štátnej správy na úseku katastra v prípade rozhodnutia súdu, ktorým bola určená neplatnosť právneho úkonu, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná v katastri nehnuteľností. Osobitný predpis však musí priamo vo svojej dikcii priznávať oprávnenej osobe právo domáhať sa určenia danej právnej skutočnosti, čo ale z vyššie spomenutého ustanovenia vo vzťahu k žalobcom uplatnenému nároku vyvodiť nemožno. So zreteľom na to, že podanej žalobe pre jej procesnú neprípustnosť nebude možné vyhovieť, súd dospel k záveru, že žalobca neosvedčil jeden zo základných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia, a to dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana (k tomu porovnaj uznesenie Krajského súdu v Bratislave z 28.2.2018 sp. zn. 6Co/53/2018).

15. Aj keby sa súd stotožnil s názorom žalobcu o dôvodnosti ním uplatňovaného nároku vo veci samej, navrhované neodkladné opatrenie by nemohol nariadiť z toho dôvodu, že žalobca hodnoverne neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovanou 1/. Žalobca v tejto spojitosti argumentuje tým, že reálne hrozí nakladanie s nehnuteľnosťami - stavbou vrátane pozemkov, ktoré boli predmetom napadnutej kúpnej zmluvy, čo dokladá výtlakmi z internetovej stránky Facebook, na ktorej tretia osoba označená ako M. v rámci skupiny Susedská burza Bratislava inzeruje dlhodobý prenájom nehnuteľností - záhradného domu s pozemkom, ktoré sa podľa tvrdení žalobcu dajú stotožniť so spomínanými nehnuteľnosťami. S uvedeným tvrdením žalobcu možno súhlasiť, nakoľko zo vzájomného porovnania fotografií záhradnej chaty doložených do spisu žalobcom a fotografií záhradného domu uverejnených na sociálnej sieti treťou osobou, pri súčasnom zohľadnení údajov o záhradnej chate a pozemkoch nachádzajúcich sa v spise a informácií o záhradnom dome s pozemkom vo zverejnenom inzeráte, je zrejmé, že ide o tie isté nehnuteľnosti. Pre posúdenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovanou 1/ však súd považoval za rozhodujúce to, že v zmysle uverejneného inzerátu nejde o predaj predmetnej stavby s pozemkami alebo ich scudzenie iným spôsobom, ani o ich zaťaženie záložným právom, či vecným bremenom, ale len o dlhodobý prenájom, ktorý aj keby sa skutočne realizoval, nijako by nemohol zhoršiť postavenie žalobcu v prebiehajúcim súdnom konaní o

určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože vlastníčkou stavby a pozemkov by naďalej zostala žalovaná 1/ a to bez ich zaťaženia ďalšími (novými) ťarchami v prospech tretích osôb.

16. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

17. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

18. O trovách neodkladného opatrenia rozhodne súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia v rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 357 písm. d/ C.s.p.).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 C.s.p.).
Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, 364 C.s.p.).

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).