

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 24C/74/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1319203819
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1319203819.2

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v spore žalobcu : O.F., nar. X.X.XXXX, trvale bytom P., K., proti žalovanému: Pôžičky a exekúcie s.r.o., so sídlom Grösslingova 4, Bratislava, IČO: 46 928 979, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zákazu nakladania s nehnuteľnosťami, takto

rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 4.7.2019 sa žalobca domáha určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - záhrady s parc. č. XXX/XX o výmere 579 m², parcely č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m², ako aj rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla, postaveného na parcele č. XXX/XX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., okres A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX.

2. Žalobca tvrdí, že dňa 29.4.2008 bola medzi spoločnosťou ACTIVE IT s.r.o., so sídlom Trenčianska 36, Bratislava, IČO: 35 900 156 a spoločnosťou AMICITA, s.r.o., so sídlom Nováckeho 5, Bratislava, IČO: 43 877 770, uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Kúpna zmluva bola riadne podpísaná a notársky overená. Obe spoločnosti sú podľa aktuálneho právneho stavu zrušené. Dňa 9.3.2009 bola medzi spoločnosťou AMICITA, s.r.o. a žalobcom uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Aj táto zmluva bola stranami vlastnoručne podpísaná a podpisy overené. V čase prevodu vlastníckych práv na žalobcu mali predmetné nehnuteľnosti ťarchu v prospech spoločnosti HOUSES, s.r.o., so sídlom Šulekova 2, Bratislava, IČO: 36 752 215. Žalobca mal o tejto ťarche vedomosť. Zmluva o úvere podľa žalobcu naplnila svoj účel, nakoľko dlžník uhradil svoj záväzok voči spoločnosti HOUSES s.r.o. v plnej výške, ba až nad rámec záväzkov, o čom ho spoločnosť HOUSES neupovedomila. Výška úveru predstavovala sumu 1.700.000,- Sk, v prepočte 56.430,- eur, odplata za poskytnutie úveru predstavovala 34.000,- Sk, v prepočte 1.129,- eur a úrok bol zmluvne dohodnutý na 4% ročne. Splátkový kalendár bol dohodnutý nasledovne: dňa 29.4.2008 bola splatná suma 17.000,- Sk, dňa 28.7.2008 suma 17.000,- Sk a dňa 29.10.2008 bola splatná suma 1.700.000,- Sk. Platby dlžníka v prospech spoločnosti HOUSES, s.r.o.: dňa 29.4.2008 bola splatená suma 17.000,- Sk, dňa 20.5.2010 suma 21.200,- eur, dňa 4.3.2011 suma 30.000,- eur, dňa 23.5.2011 suma 15.000,- eur, dňa 27.5.2011 suma 5.000,- eur, dňa 29.10.2011 suma 15.000,- eur a dňa 30.11.2011 bola splatená suma 10.000,- eur. Celková výška záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o úvere, vrátane úrokov, úrokov z omeškania, odplaty a zmluvnej pokuty pre omeškanie, predstavuje sumu 1.973.844,- Sk, v prepočte 65.520,- eur. Suma nepochybne pripísaná na účet veriteľa predstavuje čiastku 2.898.121 Sk, v prepočte 96.200,- eur.

3. Na základe uvedeného možno podľa žalobcu vyvodit', že dlžník v plnej miere splatil dlžnú sumu a v takom prípade zaniká možnosť výkonu záložného práva. Žalobca sa preto vnímal ako dobromyseľný vlastník predmetných nehnuteľností, pretože po podaní návrhu na zrýchlený zápis práv do katastra

nehnutelností vkladom údajov z kúpnej zmluvy zo dňa 10.2.2011 nemal žiadnu vedomosť o tom, že by kataster tento návrh neuznal, a teda sa považoval za legitímneho vlastníka.

4. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že v priebehu predchádzajúcich dní sa dozvedel, že kataster nehnuteľností eviduje ako vlastníka žalovaného. Žalobca je presvedčený, že k prevodu vlastníckeho práva na žalovaného došlo neoprávneným spôsobom. Aktuálne je na liste vlastníctva č. XXXX vyznačená plomba a žalobca sa domnieva, že môže dôjsť k opätovnému prevodu vlastníctva na ďalšiu osobu, čím je výrazne ohrozené a poškodené jeho vlastnícke právo. Existuje dôvodná obava, dôjde k ďalšiemu neoprávnenému prevodu vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam. Žiadal preto o vydanie neodkladného opatrenia v zmysle zákazu žalovaného nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do doby, pokiaľ súd právoplatne nerozhodne vo veci žaloby o určenie vlastníckeho práva.

5. Ako dôkazy žalobca označil a predložil - kúpnu zmluvu medzi predávajúcim ACTIVE IT s.r.o. a kupujúcim AMICITA, s.r.o. a ich návrh na vklad vlastníckeho práva z tejto kúpnej zmluvy, kúpnu zmluvu medzi predávajúcim AMICITA, s.r.o. a žalobcom zo dňa 9.3.2009 a ich návrh na zrýchlený zápis práv do katastra, zmluvu o úvere medzi veriteľom HOUSES, s.r.o. a dlžníkom AMICITA, s.r.o., zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a doklady o hotovostných vkladoch na bankový účet HOUSES, s.r.o. zo dňa 20.5.2010, 4.3.2011, 23.5.2011, 27.5.2011, 28.10.2011 a zo dňa 30.11.2011.

6. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylučenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

7. Z uvedených ustanovení vyplýva, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie len z dvoch dôvodov: ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8. Pred rozhodnutím o neodkladnom opatrení sa nevyžaduje, a ani to nie je možné vzhľadom na zákonnú 30-dňovú lehotu, objasňovať skutkový stav. Súd pri rozhodnutí spravidla vychádza len z toho, čo tvrdí navrhovateľ/žalobca a aké listiny predkladá. V danej veci tak žalobca musel dostatočne osvedčiť, že je potrebná bezodkladná úprava pomerov medzi ním a žalovaným.

9. Súd dospel k záveru, že nebol daný naliehavý dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia neboli splnené zákonné predpoklady, predovšetkým nebolo dostatočne osvedčené vlastnícke právo žalobcu, ktorému malo byť neodkladným opatrením poskytnutá predbežná ochrana.

10. Žalobca v potrebnej miere neosvedčil, že je vlastníkom sporných nehnuteľností. Nikde v žalobe netvrdí, že na základe kúpnej zmluvy sa aj stal vlastníkom predmetných nehnuteľností. Uviedol iba, že na základe návrhu na vklad z roku 2011 nemal vedomosť o tom, že by kataster tento návrh neuznal. Súd považoval za nedôveryhodné, aby sa žalobca od roku 2011 vôbec nepresvedčil o tom, že sa stal vlastníkom a nemal o tom žiadny doklad, napr. výpis z listu vlastníctva, kúpnu zmluvu s vyznačeným vkladom.

11. Podľa § 217 ods. 1, prvá veta, CSP, pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Podľa § 234 ods. 1 a 2 CSP súd rozhoduje uznesením, ak nerozhoduje vo veci samej. Ak nie je ďalej ustanovené inak, použijú sa na uznesenie primerane ustanovenia o rozsudku.

12. Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Podľa § 38 a § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti. Okresný úrad

zapiše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.

13. Žalobca nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňoval ďalšími neoprávnenými prevodmi vlastníctva nehnuteľností, pričom poukazoval na vyznačenú plombu na liste vlastníctva. Z aktuálneho listu vlastníctva č. XXXX však vyplynulo, že plomba na liste vlastníctva bola vyznačená pre zápis záložného práva podľa V-5367 zo dňa 17.7.2019 v prospech 7kraska a.s., IČO: 45 850 836. Obava žalobcu preto nebola dôvodná.

14. V tej súvislosti súd považuje za potrebné ešte uviesť, že neodkladné opatrenia sa podľa judikatúry majú nariaďovať len v nevyhnutnom rozsahu, pričom sa nesmie neprimerane zasahovať do práv protistrany. Z hľadiska ochrany prípadných ohrozených práv žalobcu možno s poukazom na uvedené ustanovenia a judikatúru (napr. uznesenie Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 8Co/180/2016) považovať vyznačenie poznámky v katastri nehnuteľností o prebiehajúcom súdnom spore na príslušnom liste vlastníctva za dostatočné. Uloženie zákazu nakladania so spornou nehnuteľnosťou neodkladným opatrením sa v zásade považuje za nadbytočné z hľadiska potreby efektívneho zabezpečenia ochrany práv žalobcu, prípadne tretích osôb. Vzhľadom na právny význam informatívnej poznámky na liste vlastníctva v zásade nemôže nakladaním žalovaného so spornými nehnuteľnosťami hroziť reálne nebezpečenstvo zhoršenia alebo oslabenia právneho postavenia žalobcu v konaní o určení vlastníctva. V danom spore bezprostredne nehrozí žiadne nebezpečenstvo prevodu, i keď poznámka o súdnom konaní nie je na liste vlastníctva zapísaná.

15. Keďže žalobca dostatočne neosvedčil svoje vlastnícke právo, aktuálna hrozba sa netýkala prevodu vlastníctva a navrhovaný prostriedok právnej ochrany žalobcu bol neprimeraný a nevhodný, súd podľa § 328 ods. 1 CSP návrh pre nesplnenie zákonných predpokladov zamietol. Nebola osvedčená potreba bezodkladne upraviť pomery, ani ohrozenie exekúcie.

16. O trovách konania bude podľa § 262 ods. 1 a § 354 CSP rozhodnuté až v rozhodnutí, ktorým sa končí konanie vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava III, písomne, vo dvoch vyhotoveniach.

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).