

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 4C/88/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1710203299
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2010
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Daxner
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2010:1710203299.1

Uznesenie

Okresný súd Pezinok so sídlom v Pezinku v právnej veci navrhovateľa: E. Š., nar. X.X.XXXX, bytom Ľ. Z. XX., B., zast. advokátom J. J. F. so sídlom AK v B., L. XX., proti odporcovi: G. H. s.r.o., IČO: XX. XXX. XXX., so sídlom v B., B. XX. o určenie vlastníckeho práva a o nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd nariaďuje toto predbežné opatrenie:

Odporca je povinný zdržať sa prevodu vlastníckeho práva a zriadenia záložného práva v prospech tretích osôb k nehnuteľnosti: pozemok parcelné číslo 5011/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 834 m², zapísaný na LV č. 5834, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec pre katastrálne územie B. do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia vo zvyšku zamietá.

odôvodnenie:

Návrhom zo dňa 25.3.2010, podaným na súd dňa 25.3.2010, sa navrhovateľ vo veci samej domáha, aby súd určil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 5834, pozemku par.č. 5011/1 o výmere 1834 m², zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie B. a súčasne s návrhom vo veci samej žiadal, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým uloží odporcovi povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, zriadenia záložného práva ako aj iného vecného práva v prospech tretích osôb k nehnuteľnosti: pozemok parcelné číslo 5011/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 834 m², zapísaný na LV č. 5834, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec pre katastrálne územie B. do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Návrh vo veci samej odôvodnil tvrdením, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.6.2008, uzavretej medzi navrhovateľom ako predávajúcim a odporcom ako kupujúcim, bol Správou katastra Senec dňa 3.7.2008 pod č. V-04264/08 povolený vklad vlastníckeho práva odporcu k pozemku parcela č. 5011/1 orná pôda o výmere 2398 m², vtedy zapísaného na LV č. 4559. Odporca sa v kúpnej zmluve zaviazal zaplatiť kúpnu cenu vo výške 4 601 760,-Sk do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu a na základe písomnej výzvy navrhovateľa. Listom zo dňa 14.12.2009, doručeným odporcovi dňa 14.12.2009, vyzval odporcu, aby mu zaplatil kúpnu cenu do 30 dní od doručenia výzvy. Listom zo dňa 15.1.2010, doručenom odporcovi dňa 15.1.2010 odporcu opätovne vyzval na úhradu kúpnej ceny, v primeranej lehote 30 dní.. Nakoľko si odporca napriek týmto výzvam povinnosť nesplnil, listom zo dňa 15.3.2010 odstúpil v súlade s § 517 ods. 1 Obč. zákonníka od kúpnej zmluvy. Zároveň ho vyzval, aby do 3 dní od doručenia uskutočnil úkony, smerujúce k tomu, aby predmet kúpnej zmluvy vrátil. Odstúpenie od kúpnej zmluvy zaslal odporcovi poštou dňa 17.3.2010. Keďže do dnešného dňa neboli uskutočnené žiadne úkony, smerujúce k prepisu vlastníctva na Správu katastra Senec, je nútený podať tento určovací návrh. Jeho naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. spočíva v tom, že pri neochote odporcu len na základe súdneho rozhodnutia sa môže domôcť svojich práv.

Právne návrh oprel o ust. § 48 ods. 1, 2, § 517 ods. 1 a § 457 Obč. zákonníka.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnil s poukazom na pripojené listinné dôkazy, tvrdením, že nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočíva v možnosti previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, čím by došlo k sťaženiu možnosti navrhovateľa domáhať sa svojho práva a tiež by bol ohrozený výkon rozhodnutia. Poukazuje na to, že predmet prevodu, sčasti zaťažený záložným právom, bol rozčlenený, došlo k zmene druhu pozemku z ornej pôdy na ostatné plochy a následne na zastavané plochy, v súčasnosti je pozemok s parc. č. 5011/1 zapísaný na LV č. 5834 a má výmeru 1834 m². Odporca na predmetnom pozemku vykonáva stavebnú činnosť a má uzatvorené viaceré zmluvy o budúcich zmluvách, predmetom ktorých je aj prevod vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetnému pozemku. Podľa bodu 5.1 predmetných zmlúv je termín ukončenia výstavby dojednaný do 31.3.2010, z čoho je zrejmé, že nebezpečenstvo prevodu vlastníctva na 3. osobu je aktuálne.

K návrhom navrhovateľ pripojil listinné dôkazy: kúpnu zmluvu zo dňa 26.6.2008, písomné výzvy na plnenie zo dňa 14.12.2009, 15.1.2010, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 15.3.2010 s podacím lístkom, výpisy z LV č. 5203, 5834 k.ú. B., geometrický plán č. 14/2009 zo dňa 25.5.2009 na zameranie rozostavanej stavby bytového domu p.č. 5011/1 pre poskytnutie úveru a geometrický plán č. 92/2009 zo dňa 28.12.2009 na zameranie novo stavby bytového domu p.č. 5011/1 na vydanie kolaudačného rozhodnutia a oddelenie parkovacích miest p.č. 5010/18-26, 2 zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, výpis z obchodného registra odporcu.

Podľa § 102 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom od 15.10.2008 /ďalej len O.s.p./, ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e), f) O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Dočasná úprava pomerov medzi účastníkmi konania predbežným opatrením neprejudikuje právny vzťah, o ktorom bude konané vo veci samej, vrátane vykonania dokazovania v rozsahu procesných návrhov účastníkov.

Podľa § 76 ods. 4 O.s.p. ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Preskúmajúc návrh vo veci samej, návrh na nariadenie predbežného opatrenia, smerujúci proti odporcovi, ako aj obsah spisového materiálu, vrátane k návrhu pripojených listinných dôkazov, súd, stotožniac sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, tomuto v celom rozsahu vyhovel, majúc za to, že za danej situácie je potrebné poskytnúť týmto rozhodnutím navrhovateľovi dočasnú ochranu pred ním tvrdou, obavou zo sťaženia uplatnenia vlastníckeho práva a ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia, čo mal súd osvedčené z listinných dôkazov.

Kúpnu zmluvou zo dňa 26.6.2008 navrhovateľ predbežne osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, v spojení s následnými výzvami na plnenie a odstúpením od kúpnej zmluvy, aj danosť uplatňovaného nároku. Z pripojených listov vlastníctva a zmlúv o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv zo dňa 19.5.2009 a 20.5.2009 mal súd predbežne za osvedčené, že reálne hrozí navrhovateľom tvrdená obava, keďže odporca v pozícii vlastníka pozemku a stavebníka polyfunkčného objektu na tomto pozemku sa minimálne v 2 prípadoch už zmluvne zaviazal k uzavretiu zmlúv o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru v polyfunkčnom dome, ktorého výstavbu realizuje na sporom dotknutom pozemku, p.č. 5011/1 o výmere 2398 m² orná pôda /charakteristika pozemku v čase uzatvárania zmlúv o uzavretí budúcich zmlúv/, vrátane záväzku prevodu aj spoluvlastníckych podielov na pozemku, prislúchajúcich k bytom. Lehota na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru /vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku/ je v čl. IV. zmluvy o budúcej zmluve dojednaná tak, že táto sa uzatvorí do 10 pracovných dní od doručenia výzvy budúceho predávajúceho, ak výstavba bytového domu bola ukončená právoplatným kolaudačným rozhodnutím na bytový dom stavebným úradom a na bytový dom bolo pridelené súpisné a popisné číslo. V čl. V. sa odporca zaviazal ukončiť výstavbu bytového domu najneskôr do 31.3.2010.

Pokiaľ aj na LV č.5834 k.ú. B., na ktorom je aktuálne sporom dotknutý pozemok /časť pôvodného pozemku, predmetu prevodu medzi navrhovateľom a odporcom/ vedený, je v časti C: Ťarchy zapísané záložné právo v prospech peňažného ústavu, vo vzťahu k zmluvným partnerom zo zmlúv o uzatvorení budúcich zmlúv tento zápis odporcovi nebráni v prevode príslušných spoluvlastníckych podielov pozemku č. 5011/1 na tieto tretie osoby, nakoľko mechanizmus ďalšieho nakladania s pozemkom si zmluvné strany dojednali v čl. XI. Financovanie výstavby bytového domu, v bode 11.4 tak, že odporca ako budúci predávajúci sa zaviazal budúcim kupujúcim po uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva

bytu a nebytového priestoru a po úhrade celej kúpnej ceny predložiť peňažnému ústavu túto zmluvu so žiadosťou o výmaz záložného práva k predmetu prevodu

Pre úplnosť posúdenia navrhovaného predbežného opatrenia sa súd oboznámil s obsahom aj ďalších návrhov, podaných proti odporcovi na tunajšom súde z tých istých skutkových a právnych dôvodov ako navrhovateľ, týkajúcich sa pozemkov, susediacich s pozemkom, dotknutým v tomto konaní v kat. území B.: parcely č.: 5010/1,18,19,20,21,22,23,24,25,26 /navrhovateľ: Ľ. B., sp. zn.: 10C 87/2010/, parcely č.: 5011/2,3,4,5,6,7,8 z kúpnej zmluvy, uzatvorenej dňa 24.6.2009 /navrhovateľ: E. Š., sp. zn.: 10C 88/2010/, parcely č. 5010/2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 /navrhovateľ: Ľ. B., sp. zn.: 9C 87/2010/.

Za situácie, že nárok navrhovateľa, jeho tvrdenie o odstúpení od kúpnej zmluvy s odporcom, sa javí byť pravdepodobným, nariadené predbežné opatrenie je svojim rozsahom zodpovedajúce požiadavke primeranosti zásahu do práv odporcu, za situácie, že odporca kúpnu cenu za dohodnutých podmienok navrhovateľovi nezaplatil a s predmetom prevodu ďalej nakladá ako s vecou vlastnou, pričom sa zmluvne zaviazal, minimálne v 2 prípadoch, v dohľadnom čase predmet prevodu medzi účastníkmi, plnenie zo zrušenej kúpnej zmluvy, po častiach scudziť.

. Súd zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia v časti , ktoru sa domáhal nariadiť odporcovi zdržať sa zriadenia „iného" vecného práva v prospech tretích osôb, ako neurčitý, nevykonateľný a najmä svojim rozsahom nezodpovedajúci zákonnej požiadavke primeranosti zásahu predbežným opatrením.

Vykonateľnosť tohto rozhodnutia je vymedzená ust. § 171 ods. 1 O.s.p., jeho doručením. .

Doba jeho účinnosti je vymedzená ust. § 77 ods. 1 písm. b/ a c/ O.s.p..

O náhrade trov predbežného opatrenia súd rozhodne v konaní o veci samej (§ 145 O.s.p.)

Poučenie:

Toto uznesenie je vykonateľné dňom jeho doručenia.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 3, veta prvá O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach /§ 42 ods.3/ uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).