

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 20C/76/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123458288
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2023:6123458288.1

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci navrhovateľa A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XX/XX, XXX XX D., zast. Mgr. Jozef Kulišiak, advokát so sídlom Nad plážou 8, 974 01 Banská Bystrica, proti odporcovi I./ E. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, XXX XX F. F., II./ G. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, XXX XX F., III./ H. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XX, XXX XX D., zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IV./ I. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, XXX XX F. F., V./ E. B., občan SR, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, VI./ I. B., občan SR, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, VII./ G. B., občan SR, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, VIII./ E. B., občan SR, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IX./ J. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XX/XX, XXX XX D., X./ K. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, XXX XX F. F., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ sa návrhom súdu doručeným dňa 08. 12. 2023 domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd žalovanému X./ zakáže nakladať s jeho spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/8 na pozemku – parcela registra „C“ č. 307, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 44 m², evidovaný Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX, okres Banská Bystrica, obec C., katastrálne územie C., až do právoplatného skončenia vo veci samej; žalobcovi uloží povinnosť do 30 dní od doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať žalobu vo veci samej na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemku - parcela registra „C“ č. 307, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 44 m², evidované Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX, okres F. F., obec C., katastrálne územie C..

2. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ okrem iného uviedol, že spolu s odporcami I./ až X./ sú podielovými spoluvlastníkmi špecifikovanej nehnuteľnosti. Navrhovateľ, odporca III./ a V./ až X./ sú evidovaní na LV č. XXX pre kat. úz. C. ako spoluvlastníci. Navrhovateľ uviedol, že nemá vedomosť o trvalom pobyte odporcov III./, V./, VI./, VII./ a VIII./, resp. ich úmrtí, či právnych nástupcov čo preukazuje potvrdením obce Králiky o tom, že obec nemá vedomosť o pobyte, úmrtí, či právnych nástupcov spoluvlastníkov na LV č. XXX pod B4, B5, B6, B7, B8, B9 a B10. Navrhovateľ ďalej poukázal na skutočnosť, že odporcovia I./, II./ a IV./ nie sú evidovaní na LV č. XXX pre kat. úz. C. ako spoluvlastníci, ale spoluvlastníctvo k pozemku nadobudli univerzálnou sukcesiou od svojich právnych predchodcov. Odporcovia I./ a II./ nadobudli spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka na LV evidovaného pod B4 – I. L., M. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom E. B. XX, XXX XX F. F., vo veľkosti 6/48; Anna Zacharová zomrela dňa XX. XX. XXXX, jej smrťou predmetný podiel nadobudli manžel N. L., nar. XX. XX. XXXX, syn N. L., nar. XX. XX. XXXX a dcéra E. D., nar. XX. XX. XXXX; E. N. L. zomrel dňa XX. XX. XXXX, jeho spoluvlastnícky

podiel nadobudli syn N. L. a dcéra E. D.; O. N. L. zomrel dňa XX. XX. XXXX, jeho spoluvlastnícky podiel nadobudla sestra E. D.; Sestra E. D. zomrela dňa XX. XX. XXXX, jej spoluvlastnícky podiel nadobudli syn E. D., nar. XX. XX. XXXX a syn G. D., nar. XX. XX. XXXX, teda odporcovia I./ a II./ Odporca IV./ nadobudol spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka na LV evidovaného pod B6 – I. G., M. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XX, XXX XX F. F., vo veľkosti 8/48; I. G. zomrela dňa XX. XX. XXXX, jej smrťou predmetný podiel nadobudli syn A. G., nar. XX. XX. XXXX, dcéra I. F., nar. XX. XX. XXXX; O. A. G. zomrel dňa XX. XX. XXXX, jeho spoluvlastnícky podiel nadobudla sestra I. F., teda odporca IV./.

3. Podľa navrhovateľa je potrebné bezodkladne upraviť pomery a odporcovi X./ zakázať nakladať s nehnuteľnosťou. Navrhovateľ a odporca IX./ boli s odporcom X./ v roku 2019 dohodnutí na odkúpení jeho spoluvlastníckeho podielu za sumu 150,00 €. V čase, keď malo dôjsť k podpisu zmluvy odporca X./ previedol svoj spoluvlastnícky podiel za sumu 500,000 € na 3. osobu (P. Q. R.). Odporca X./ porušil ústnu dohodu o predaji svojho podielu navrhovateľovi a odporcovi IX./, ale porušil aj ich predkupné právo. Odporca podal žalobu o nahradenie prejavu vôle P. Q. R. uzatvoriť kúpnu zmluvu s navrhovateľom, pričom konanie bolo vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 20C/61/2022. Odporca IX./ sa domáhal vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej odporcom X./ a P. Q. R., konanie bolo na tunajšom súde vedené pod sp. zn. 17C/56/2022. Na základe odstúpenia od zmluvy, došlo k spätnému prevodu spoluvlastníckeho podielu k pozemku na odporcu X./ Podľa navrhovateľa má odporca X./ s P. Q. R. zámer opätovne previesť spoluvlastnícky podiel odporcu X./ na P. Q. R. v snahe dostať sa za každú cenu do spoluvlastníckeho vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti. Ďalej navrhovateľ uviedol, že odporca X./ nemá žiadny záujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k pozemku, čo vyplýva aj z ponuky na uplatnenie predkupného práva navrhovateľovi doručenej dňa 09. 05. 2023 za sumu 5000,00 €, teda v čiastke 833,00 €/1m². Podľa navrhovateľa je zrejmé, že odporca X./ určil takto vysokú kúpnu cenu preto, aby si navrhovateľ neuplatnil predkupné právo. Navrhovateľ je presvedčený, že kúpna cena je stanovená účelovo z dôvodu odradenia navrhovateľa, skutočná kúpna cena v prípade, že by sa odporcovi X./ podarilo podiel previesť na tretiu osobu vyplatená nebude. Odporcovi IX./ bola doručená opätovná výzva odporcu X./, kde kúpna cena za spoluvlastnícky podiel odporcu X./ je 7000,00 €, čo predstavuje čiastku 1166,00 €/1m². Fakt, že odporcom X./ stanovená kúpna cena je neprimerane vysoká a účelová podľa navrhovateľa preukazujú aj tri ocenia nehnuteľnosti, podľa ktorých trhovú hodnotu celého pozemku predstavuje suma od 528,00 € do 572,00 €, čiže cca 12,00 – 13,00 €/1m². Z uvedeného je podľa navrhovateľa zrejmé, že odporca X./ má eminentný záujem, aby jeho podiel nekúpil navrhovateľ alebo iný spoluvlastník. Takýto výkon práva odporcu X./ navrhovateľ považuje za zasahovanie do jeho oprávnených záujmov, ako aj výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Navrhovateľ oznámil odporcovi X./, že akceptuje jeho rozhodnutie vystúpiť zo spoluvlastníckeho vzťahu k pozemku, ale nesúhlasí s výškou kúpnej ceny stanovenej v rozpore s dobrými mravmi, čím navrhovateľ odôvodňuje naliehavý právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia. Preto je na mieste, aby súd bezodkladne upravil pomery tak, že odporcovi X./ zakáže nakladať s jeho spoluvlastníckym podielom a to do právoplatného skončenia veci, t.j. do definitívneho zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi spoluvlastníkmi, ktoré má mať prednosť a súd má poskytnúť ochranu spravodlivému vyporiadaniu vzťahov medzi spoluvlastníkmi. Navrhovateľ podľa jeho názoru svoje tvrdenia o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia osvedčil a poukázal na nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy, ktorá môže vyplývať zo zmeny vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu odporcu X./ Môže dôjsť k sťaženiu zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva a k následnej potrebe vyvíjania ďalšieho úsilia a vykonania ďalších potrebných úkonov a iniciovania ďalších súdnych sporov.

4. Navrhovateľ tiež uviedol, že spolu s odporcom IX./ sa celý život starali o hospodárenie a údržbu pozemku, nakoľko ostatní spoluvlastníci sú len formálni a nijako sa o hospodárenie a údržbu pozemku nepričinili. Predmetný pozemok tvorí prístup k nehnuteľnosti – rodinnému domu súpisné číslo XX, ktorý vlastní navrhovateľ a odporca IX./ a v ktorom bývajú. Vzhľadom na uvedené navrhovateľ trvá na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemku, má záujem definitívne zrušiť a vyporiadať spoluvlastnícke vzťahy podaním žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, po nariadení neodkladného opatrenia súdom.

5. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ pripojil: LV č. XXX pre kat. úz. C.; Snímka parcely registra „C“ č. 307 pre kat. úz. C.; Oznámenie Mesta Banská Bystrica, Matričný úrad a ohlasovňa pobytu zo dňa 07. 06. 2023; Potvrdenie Obce Králiky zo dňa 21. 06. 2023; Kúpna zmluva uzatvorená medzi odporcom X./ a P. Q. R.; List – Odstúpenie od zmluvy P. Q. R. zo dňa 09. 02. 2023, návrh na zápis práv k nehnuteľnosti záznamom s pečaťou Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor

o zaevidovaní návrhu pod č. k. X 649/2023; Vyjadrenie k výzve odporcu X./ na uplatnenie predkupného práva; Odborné vyjadrenie realitnej kancelárie ITS Real s.r.o.; Ocenenie nehnuteľnosti – BB-REALITY, s.r.o.; Expertízne stanovisko k trhovej hodnote nehnuteľnosti – pozemku – DION reality s.r.o.; List odporcu X./ - Výzva na uplatnenie predkupného práva zo dňa 06. 11. 2023.

6. Podľa § 324 ods. 1 CSP, Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

7. Podľa § 325 ods. 1 CSP, Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. Podľa § 326 ods. 1, 2 CSP, 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

10. 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.

11. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta CSP, Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

12. Podľa § 329 ods. 2 CSP, Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

13. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k neodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátený len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami. Je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti hodnoverne osvedčujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana.

14. V prejednávaní veci súd konal a rozhodoval o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako o návrhu podanom pred začatím konania vo veci samej, ktoré má navrhovateľ (údajne) v úmysle iniciovať.

15. Navrhovateľ sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby bol odporcovi X./ uložený zákaz nakladať s jeho spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/8 na pozemku – parcela registra „C“ č. 307, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 44 m², evidované Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX, okres F. F., obec C., katastrálne územie C., až do právoplatného skončenia vo veci samej; žalobcovi uloží povinnosť do 30 dní od doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať žalobu vo veci samej na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemku - parcela registra „C“ č. 307, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 44 m², evidované Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX, okres F. F., obec C., katastrálne územie C..

16. Na základe posúdenia navrhovateľom uvedených skutkových tvrdení, súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia posúdil ako nedôvodný. Navrhovateľ hodnoverne nepreukázal dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia. Predovšetkým navrhovateľ neosvedčil naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy vzťahov v zmysle ustanovenia § 325 ods. 1 CSP, a to s poukazom na skutočnosť,

že problémový právny stav týkajúci sa nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, medzi navrhovateľom a odporcom X./ pretrváva najmenej od 7/2022, kedy navrhovateľ podal na tunajší súd žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel odporcu X./ na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania.

17. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom, vo voľnej možnosti odplatne previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci a pre spoluvlastníka zakladá povinnosť, aby v prípade, ak chce svoj podiel na veci scudziť, ho prednostne ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Práva a povinnosti, ktoré tvoria obsah tohto vzťahu sú stanovené priamo zákonom, účastníkom tohto vzťahu nemožno ukladať ďalšie (iné) povinnosti, či zakladať ďalšie oprávnenia, než ustanovuje zákon. Medze ochrany práv jednotlivých spoluvlastníkov potom nemožno vykladať extenzívne tak, aby v záujme zabezpečenia záujmov jedného spoluvlastníka boli ohrozované, či porušované záujmy iného spoluvlastníka. Odporcovia, teda spoluvlastníci, majú právo nakladať s predmetom vlastníctva (konania) zákonom dovoleným spôsobom.

18. Obsah spoluvlastníckeho práva možno vymedziť rovnako ako obsah práva vlastníckeho, teda ho tvorí oprávnenie vec držať, požívať jej plody a úžitky, a vecou disponovať. Súčasťou obsahu spoluvlastníckeho práva sú aj povinnosti, resp. záväzky, prostredníctvom ktorých sú spoluvlastnícke práva regulované a zároveň chránené zákonom. V prejednávanej veci navrhovateľ do konania predložil list zo dňa 08. 06. 2023 ním adresovaný odporcovi X./, z obsahu ktorého vyplýva, že bol odporcom X./ riadne vyzvaný na uplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Z vyjadrenia navrhovateľa vyplýva, že má záujem o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, avšak nie za cenu uvedenú odporcom X./ v ponuke predkupného práva. Podľa navrhovateľa cena navrhnutá odporcom X./ je neprimeraná, jedná sa o výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. V uvedených súvislostiach súd považuje za potrebné uviesť, že z hľadiska výkonu predkupného práva je rozhodujúce, či ten, kto je oprávnený vec kúpiť, zaplatil v lehote cenu, za ktorú mu bola vec ponúknutá na kúpu predávajúcim spoluvlastníkom. Je teda viazaný len cenou (prípadne ďalšími podmienkami okrem ceny) uvedenou v ponuke predávajúceho, pretože svoje predkupné právo môže vykonať práve zaplatením kúpnej ceny. Určiť reálnu trhovú cenu možno aj na základe ponuky tretích osôb. K porušeniu predkupného práva spoluvlastníka z dôvodu, že cena uvedená v ponuke oprávnenému nie je cenou ponúknutou niekým iným dochádza vtedy, ak bol podiel predaný tretej osobe za inú cenu (pre ňu výhodnejšiu), než aká bola vopred ponúknutá spoluvlastníkovi, nie však tým, že v čase ponuky tu konkrétny záujemca o kúpu nebol. Navrhovateľ sa v takom prípade môže domáhať určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

19. Kúpna cena je odplatom za predmet kúpy a mala by byť spravodlivá, t.j. mala by byť vo výške, za ktorú sa spravidla vec rovnakého druhu, množstva, akosti a podobne predáva v danom čase a v danom mieste cena musí byť určitá a voľne dojednaná. Ak je cena voľne dojednaná, možno sa neplatnosti dovolať ak je neprimeraná vzhľadom na hodnotu predmetu kúpy, teda pre rozpor s dobrými mravmi. Uvedené však nie je možné v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Prítomnosť porušenia dobrých mravov pri ponuke predkupného práva sa nedá identifikovať bez nutnosti zisťovania všetkých relevantných skutočností, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej, súd musí vykonať dokazovanie.

20. S poukazom na citované zákonné ustanovenia a vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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.