

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 2Co/482/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1011201441
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 01. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kriváňová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2012:1011201441.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: R. S., M. F. L. XX, F., zastúpený Centrom právnej pomoci, so sídlom Námestie slobody 12, Bratislava, K.: XXX XX 841, proti odporcovi: R. Y., M. F. L. X, F., zastúpený Mgr. Pavol Mattoš, advokát, Zámocké schody 2/A, Bratislava, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III, č.k. 6C 119/2011-38 zo dňa 07.10.2011, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej časti p o t v r d z u j e .

odôvodnenie:

Súd prvého stupňa uznesením zo dňa 07.10.2011 nariadil predbežné opatrenie, ktorým odporcovi zakázal nakladať s nehnuteľnosťami a to bytom č. 8 nachádzajúcim sa na druhom poschodí bytového domu na L. G. Č.. XX, súpisné číslo XXXX v F., orientačné číslo vchodu XX, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, ktorý je vybudovaný na parcelách č. XXXXX/X o výmere 209 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 211 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 211 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria č. XXXXX/X o výmere 266 m² ostatné plochy, spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 3600/682363, pozemkom, na parcelách č. XXXXX/X o výmere 209 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 211 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 211 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXXX/X o výmere 210 m² zastavané plochy a nádvoria č. XXXXX/X o výmere 266 m² ostatné plochy, nakladať, a to najmä scudzit', založit', uzavrieť zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, prenajať, zaťažiť vecným bremenom, vložiť ako majetkový vklad do právnickej osoby alebo akokoľvek inak s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať, zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných prác, úprav, výmeny zámkov, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 08.03.2010 medzi N. R., C.. Q., W.. XX.XX.XXXX, F. L. XX, F. ako predávajúcou a R. F., W.. XX.XX.XXXX, F. Š. XX, K. T. H.. Vo zvyšnej časti návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol a uložil navrhovateľovi, aby v lehote 60 dní od doručenia tohto uznesenia podal na príslušnom súde návrh o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam uzavretej dňa 08.03.2010 medzi N. R., C.. Q., W.. XX.XX.XXXX E. R. F., W.. XX.XX.XXXX. Rozhodol tak na základe podaného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý navrhovateľ odôvodnil tým, že je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podieli 1/2 a ďalšou pôvodnou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v rovnakom podieli bola N. R., C.. Q., W.. XX.XX.XXXX a nehnuteľnosť nadobudli obaja na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.09.2005. N. R. ako predávajúca kúpnu zmluvou zo dňa 08.03.2010 previedla svoj spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam na R. F. ako kupujúceho, v ktorej kúpnej zmluve je v článku X F. X.X uvedené, že spoluvlastník - navrhovateľ si neuplatnil svoje predkupné právo napriek osobným výzvam predávajúcej a nereagoval na písomnú ponuku. Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bol povolený rozhodnutím Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu

zo dňa 22.06.2011 pod číslom vkladu U.. Navrhovateľ tvrdil, že predávajúca N. R. mu nikdy neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam na odkúpenie, čo osvedčil jej čestným prehlásením zo dňa 22.09.2011 a zápisnicou o trestnom oznámení zo dňa 06.07.2011 spísanou vo veci Č.: I.-XXX/OEK-F.-XXXX Okresné C. T. A. F. K., odbor kriminálnej polície, odd. ekonomickej kriminality. Odporca ako spoluvlastník na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 09.08.2011 v predmetnom byte dňa 17.08.2011 vymenil zámky so zanechaním telefonického kontaktu na svoju osobu. Dňa 08.08.2011 bol navrhovateľ osobne kontaktovaný odporcom za účelom odovzdania kľúčov od bytu. Po výmene zámku sa navrhovateľ v dňoch 17.08.2011 až 25.08.2011 nemohol zdržiavať v byte, do ktorého sa dostal až po výmene zámkov realizovanej na vlastné náklady. V súčasnosti ho kontaktuje ďalšia osoba v snahe užívať nehnuteľnosti na základe dohody s odporcom, navrhovateľ má obavu, že odporca na svoj spoluvlastnícky podiel uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou.

Súd prvého stupňa mal preukázané, že navrhovateľ osvedčil potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Dôvodnosť nariadeného predbežného opatrenia bola preukázaná predloženými listinnými dôkazmi a to zápisnicou z trestného oznámenia, čestné prehlásenie N. R., výzvy na odovzdanie kľúčov, výpis z N. XXXX V.. Ú.. W. Y.. Podľa názoru súdu navrhovateľ dostatočne osvedčil možnosť relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi N. R. a R. Y. pre nerealizovanie predkupného práva navrhovateľa a také konkrétne správanie sa odporcu, ktorým zasahuje do vlastníckeho práva navrhovateľa a preto súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný. Súd zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia v časti, v ktorej navrhovateľ žiadal zakázať odporcovi predmetné nehnuteľnosti užívať a vstupovať do nich, pretože je potrebné rešpektovať vlastnícke právo odporcu, ktorého nadobudnutie v danom štádiu nemožno vyhodnotiť za nedobromyseľné za okolností, že zákonné predkupné právo pôsobí voči právnomu nástupcovi kupujúceho s tým, že relatívnou neplatnosťou predmetnej kúpnej zmluvy sa súd bude zaoberať až v konaní vo veci samej s tým, že návrh zamietol aj v časti petitu, že predbežné opatrenie má trvať až do právoplatného rozhodnutia súdu o následných právnych úkonoch, o kúpnej zmluve zo dňa 08.03.2010. Nakoľko nie je daný naliehavý právny záujem na určení ich neplatnosti s poukazom na § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastre nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnom 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.

Proti uzneseniu podal odvolanie odporca, ktorý žiadal napadnuté uznesenie zmeniť a návrh zamietnuť. Namietal, že súd prvého stupňa nesprávne rozhodol, keď nariadil predbežné opatrenie, pretože navrhovateľ nepreukázal a neosvedčil potrebu dočasnej úpravy medzi účastníkmi a ani ohrozenie výkonu súdneho rozhodnutia. Navrhovateľ neosvedčil ani svoj nárok, ktorého ochrany sa domáha, ani neosvedčil skutočnosti, že mu reálne a bezprostredne konaním odporcu hrozí vznik škody, ktorú nie je možné žiadnym spôsobom nahradiť a že jediným spôsobom zabezpečenia právnej ochrany pre osvedčený nárok navrhovateľa je práve nariadenie predbežného opatrenia. Preto neboli splnené zákonné hmotnoprávne, ani procesné podmienky na nariadenie predbežného opatrenia. Namietal tiež, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je nedostatočne odôvodnené a má aj ďalšie vady, pretože súd nekonal so všetkými účastníkmi, s ktorými sa konať malo a v predbežnom opatrení sa neuvádza, v akom katastrálnom území sa predmetné nehnuteľnosti nachádzajú. Potvrdil, že navrhovateľ a odporca sú spoluvlastníkmi predmetného bytu s príslušnými podielmi na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ako aj podielu na pozemkoch každý so spoluvlastníckym podielom jednej polovice. V odvolaní odporca uviedol, že N. R. previedla svoj spoluvlastnícky podiel na R. F. ako kupujúceho, pričom pred uzavretím zmluvy ponúkla podiel navrhovateľovi a R. F. následne previedol svoj spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam na odporcu, pričom pred uzavretím zmluvy ponúkol podiel navrhovateľovi. Tvrdenie, že N. R. porušila predkupné právo navrhovateľa tým, že mu neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam pred tým, ako uzavrela kúpnu zmluvu a previedla podiel na R. F. nie je pravdivé. Čestné prehlásenie N. R. zo dňa 22.09.2011 považuje odporca za účelové. Odporca tvrdil, že N. R. neporušila predkupné právo navrhovateľa ako svojho druhu pred uzavretím kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam R. F. a tento podiel mu opakovane ponúkala písomne i ústne a to osobne za prítomnosti svedkov. Navrhovateľ sa však správal vypočítavo a nepreberal poštu a aj pri osobnom doručovaní odmietal prevziať a potvrdiť doručení zásielku obsahujúcu ponuku na odpredaj podielu zo strany N. R.. Následne R. F. previedol spoluvlastnícky podiel na odporcu a tento podiel bol opätovne ponúknutý navrhovateľovi, ktorý

mal druhýkrát možnosť odkúpiť predmetný podiel a stať sa výlučným vlastníkom celého bytu a teda predmetných nehnuteľností, avšak túto možnosť opakovane nevyužil. Odporca uviedol, že navrhovateľ mu neumožnil vstup do bytu ako podielovému spoluvlastníkovi. Zámok na dverách bol vymenený zo strany navrhovateľa a tak navrhovateľ znemožnil odporcovi ako spoluvlastníkovi užívať byt. Odporca vstúpil do bytu dňa 17.08.2011 za asistencie polície a privolanej kľúčovej služby. Navrhovateľ o pár dní neskôr opäť vymenil zámok na dverách a odporcovi nedal kľúče, čím mu opäť znemožnil užívať byt. Pri pokusoch o komunikáciu s navrhovateľom a vstupom do bytu bola opakovane privolaná polícia zo strany navrhovateľa. Podľa názoru odporcu je správanie navrhovateľa vypočítavé. Navrhovateľ hrubým spôsobom zasahuje do práv odporcu ako spoluvlastníka, ktorý je konaním navrhovateľa poškodený. Odporca v podanom odvolaní tvrdil, že práve navrhovateľ hrubým spôsobom porušuje jeho vlastnícke právo, znemožňuje mu užívať nehnuteľnosti a nemá záujem o dohodu spoluvlastníkov a dohodu o tom, ako budú nakladať so spoločnou vecou. Pokiaľ ide o neplatnosť kúpnej zmluvy navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na určení relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a prípadným rozhodnutím súdu sa postavenie navrhovateľa ako podielového spoluvlastníka s podielom 1/2 k predmetným nehnuteľnostiam nezmení a stále bude vlastníkom svojho podielu.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné.

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

Predbežné opatrenie možno vydať pred začatím konania, alebo po začatí konania, v oboch prípadoch je možné ho nariadiť z dvoch dôvodov. Jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov a druhým je zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Spoločným znakom oboch typov predbežných opatrení je ich predbežný a dočasný charakter.

Predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov, neznamená to však, že by bolo možné predbežné opatrenie vydať len na základe návrhu bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečie bezprostredne hroziacej ujmy. Vydanie predbežného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí, alebo osvedčí právny vzťah medzi účastníkmi. Ak tieto vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná ak sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav a ak sa primeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi.

Z obsahu spisu a zo skutočností, ktoré tvrdil navrhovateľ v podanom návrhu a odporca v podanom odvolaní vyplýva, že je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov a nariadiť navrhované predbežné opatrenie. Zo zhodných tvrdení účastníkov vyplýva, že dňa 08.03.2010 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi N. R.č ako predávajúcou a pôvodnou vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu na jednej strane a R. F. ako kupujúcim na strane druhej, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu N. R.čvo veľkosti 1/2. Podľa článku 9 bod 9.1 spoluvlastník R. S. si neuplatnil svoje predkupné právo na jednu polovicu bytu od N. R.č. napriek osobným výzvam a to aj pred svedkami, priamo keď kupujúci ho niekoľkokrát osobne vyzýval ani na písomnú ponuku nereagoval, ktorú nechcel prevziať od kupujúceho a ani od spolumahiteľky vo forme písomnej výzvy a to za prítomnosti svedkov. Navrhovateľ tvrdil, že N. R.č nikdy mu preukázateľne neponúkla svoj podiel na odkúpenie v rámci zákonného predkupného práva, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k predmetnej nehnuteľnosti, čo potvrdzuje aj čestné prehlásenie N. R.čo dňa 22.09.2011, v ktorom uvádza, že „ako spoluvlastníčka som predala svoje vlastníctvo 1/2 bytu bez toho, aby som najprv ponúkla svoje vlastníctvo svojmu spoluvlastníkovi R. S., ktorý má ako prvý predkupné právo na odkúpenie môjho vlastníctva. Navrhovateľ sa v súdnom konaní vo veci samej chce domáhať určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu nerešpektovania zákonného predkupného práva. Navrhovateľ v konaní tvrdil, že odporca vymenil zámok na dverách a znemožnil mu vstup do predmetného bytu a nehnuteľnosti. Túto skutočnosť potvrdil tiež odporca s tým, že navrhovateľ jemu bránil v užívaní jeho vlastníckeho práva a neumožnil mu vstup do bytu. Navrhovateľ tvrdil, že po opätovnej výmene zámkov si začala nárokovať na užívanie predmetnej nehnuteľnosti neznáma osoba, ktorá tvrdila, že odporca jej dal kľúče od bytu, od brány a že má zaplatiť za to, aby bývala v predmetnej nehnuteľnosti táto iná osoba a dobýjala sa do bytu v sobotu a v nedeľu v noci okolo

2.30 hod., následne aj v pondelok okolo 23.00 hod. Navrhovateľ sa z toho dôvodu obáva, že odporca uzatvoril nájomnú zmluvu s treťou osobou, alebo sám zaplatil tejto osobe za to, aby mu zneprijemnila užívanie nehnuteľnosti s úmyslom prinútiť navrhovateľa k predaju svojho spoluvlastníckeho podielu. Odporca sa navrhovateľovi tiež vyhrážal, že ak mu nepredá svoj spoluvlastnícky podiel, do domu mu nastáhuje desať bezdomovcov aj psov. Navrhovateľ odôvodnil svoj návrh tiež tým, že odporca dvakrát vymenil zámky na dverách a znemožnil mu prístup do nehnuteľnosti a hoci sa nachádza v stave hmotnej núdze, musel z vlastných finančných prostriedkov uhradiť opätovnú výmenu zámkov na predmetnej nehnuteľnosti, pretože inak by musel bývať v pivničných priestoroch. Na základe uvedených skutočností súd prvého stupňa správne dospel k záveru, že sú splnené podmienky na nariadenie predbežného opatrenia. Medzi účastníkmi konania existuje stav, ktorý vyžaduje dočasnú úpravu pomerov účastníkov, ktorí sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Navrhovateľke preukázal, že zo strany odporcu mu hrozí nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy na jeho vlastníckych právach, keď odporca mu uvedeným konaním bráni v užívaní jeho vlastníckeho práva, vymenil zámky na dverách a tak mu bráni pri vstupe do bytu. V predbežnom opatrení nie je potrebné, aby súd vykonal dokazovanie potrebné pre rozhodnutie vo veci samej, ale stačí iba preukázanie existencie nároku a nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, čo v danom prípade preukázané bolo. Aj z podaného odvolania vyplýva, že účastníci ako podieloví spoluvlastníci si vzájomne bránia v užívaní ich vlastníckeho práva a tak tvrdenie navrhovateľa je dôvodné, pričom odporca nebude nariadeným predbežným opatrením neprimerane obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva a zároveň nariadeným predbežným opatrením nebude zasahovať do vlastníckeho práva navrhovateľa. Odvolacím dôvodom bolo tiež to, že odporca namietal, že uznesenie súdu prvého stupňa nie je dostatočne odôvodnené. Odvolací súd sa nestotožňuje s touto námietkou, pretože z napadnutého uznesenia vyplýva, na základe čoho súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný. Súd prvého stupňa rozhodnutie odôvodnil v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 O.s.p. a z napadnutého rozhodnutia vyplýva, na základe akých skutočností súd rozhodol a ako právne posúdil danú vec.

Odvolací súd nezistil dôvod pre zmenu napadnutého rozhodnutia a preto uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.