

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/22/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1413200456
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Poláková
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2013:1413200456.3

Uznesenie

Okresný súd Bratislava IV v Bratislave, v právnej veci navrhovateľa: H. proti odporkyni: B. o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia takto

rozhodol:

Návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia **s a z a m i e t a.**

Odporkyni sa náhrada trov nepriznáva.

odôvodnenie:

Dňa 17.01.2013 bolo súdu doručené podanie navrhovateľa, ktorým sa domáha, aby súd predbežným opatrením zakázal odporkyni nakladať s nehnuteľnosťou o výmere XX,XX m² vedenou Katastrálnym úradom v R., nachádzajúcou sa v bytovom dome č. XX na parcele č. XXXX-XXXX, na ulici L., v R., podľa listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie L. aby ju nebolo možné zaťažiť inými právami tretích osôb až do právoplatného rozhodnutia.

V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ uviedol, že dňa XX.XX.XXXX uzatvoril s odporkyňou Zmluvu o zriadení predkupného práva vo forme vecného práva, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XX na ulici L. v R., parc. č. XXXX-XXXX, podľa LV č. XXXX pre kat. územie L. z povinného (odporkyne) na oprávneného (navrhovateľa)

za podmienok v nej upravených najneskôr do piatich rokov od podpisu Zmluvy o zriadení predkupného práva vo forme vecného práva.

Nakoľko odporkyňa do dnešného dňa s navrhovateľom neuzatvorila kúpnu zmluvu o odplatnom prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu, navrhuje, aby súd vydal predbežné opatrenie, ktorým zakáže odporkyni nakladať s uvedenou nehnuteľnosťou tak, aby ju nebolo možné zaťažiť inými právami tretích osôb až do právoplatného rozhodnutia.

Dôvodnosť svojho návrhu navrhovateľ opiera o reálnu obavu, že by odporkyňa mohla previesť predmetnú nehnuteľnosť do rozhodnutia vo veci samej na tretiu osobu. Táto obava vyplýva podľa názoru navrhovateľa aj zo skutočnosti, že Katastrálne úrady, Správy katastra nehnuteľností dodržanie, resp. nedodržanie zákonného predkupného práva voči ostatným spoluvlastníkom v konaní o povolenie vkladu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam vôbec neskúmajú.

Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľ odôvodňuje tým, že keďže do dnešného dňa nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti

na základe Zmluvy o zriadení predkupného práva k nehnuteľnosti vo forme vecného práva, hrozí reálne nebezpečenstvo prevodu predmetu zmluvy na tretiu osobu už uvedeným spôsobom. Zároveň uvádza, že sa jedná o hrozbu každodennú a bezprostrednú, ktorej naplnenie by malo za následok vznik ujmy jeho osobe spočívajúcej v strate možnosti zvrátenia existujúceho nezákonného stavu - uplatnenia si svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy súdnou cestou. Rovnako by došlo k ohrozeniu, resp. úplnému zmareniu výkonu rozhodnutia vo veci samej.

Navrhovateľ sa vo veci samej, t.j. vo veci prevodu vlastníckeho práva vlastníka bytu na jeho osobu, mieni domáhať ochrany svojich práv súdnou cestou podaním žaloby o určenie platnosti Zmluvy o predkupnom práve k nehnuteľnosti vo forme vecného práva.

Súd uznesením č.k. 9C/22/2013-12 zo dňa 25.01.2013 vyzval navrhovateľa, aby v zmysle § 43 ods. 1 podľa § 42 ods. 3, § 75 a § 79 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.) v lehote 10 dní od doručenia uznesenia doplnil svoje podanie tak, aby obsahovalo: uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí byť zrejmé, čoho sa mieni domáhať návrhom vo veci samej, špecifikáciu petitu návrhu, ktorý musí byť jasný, stručný, určitý, zrozumiteľný a vykonateľný, tzn. je potrebné uviesť presne aké konkrétne predbežné opatrenie žiada nariadiť, konkretizovať nehnuteľnosť vo vzťahu ku ktorej sa domáha vydania predbežného opatrenia a akým konkrétnym spôsobom sa má zakázať odporcovi nakladať s nehnuteľnosťou.

Navrhovateľ si uznesenie č.k. 9C/22/2013-12 neprevzal, zásielka bola uložená na pošte, dňa 07.03.2013 sa vrátila súdu.

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.) pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

V zmysle § 75 ods. 2 O.s.p. má návrh na nariadenie predbežného opatrenia okrem náležitostí podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

Podľa § 76 ods. 1 O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby platil výživné v nevyhnutnej miere, odovzdal dieťa do starostlivosti druhého z rodičov alebo do starostlivosti toho, koho označí súd, poskytol aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje, zložil peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde, nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal, nevstupoval dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivý z násillia a sa zdržal konania, ktorým porušuje alebo ohrozuje právo duševného vlastníctva.

Pokiaľ sa navrhovateľ domáha nariadenia predbežného opatrenia, špecifickými náležitosťami takéhoto návrhu je povinnosť uviesť a opísať:

- všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré odôvodňujú nariadenie predbežného opatrenia,
- podmienky dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana,
- odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy,
- čoho sa mieni domáhať vo veci samej.

Základnou podmienkou na nariadenie predbežného opatrenia je skutočnosť,

že navrhovateľ osvedčí uplatňovaný nárok a preukáže, že ohrozenie jeho záujmov je také naliehavé, že existuje odôvodnená potreba, aby súd predbežným opatrením pomery účastníkov dočasne upravil, alebo že by budúci výkon rozhodnutia mohol byť zmarený.

Opísaním rozhodujúcich skutočností, ktoré odôvodňujú nariadenie predbežného opatrenia, navrhovateľ musí preukázať, z čoho, t.j. z akých okolností vyvodzuje svoj nárok

na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovateľ musí predovšetkým deklarovať opodstatnenie nároku vo veci samej. Už v podanom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ musí predložiť také dôkazy a osvedčiť také skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej. Práve s týmto úzko súvisí preukázanie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť. Navrhovateľ musí tiež preukázať existenciu hrozacej ujmy, teda musí osvedčiť, že bez nariadenia predbežného opatrenia by mohla vzniknúť značná, závažná a dokonca neodstrániteľná ujma.

Taktiež je potrebné uviesť už v samotnom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, čoho sa navrhovateľ mieni domáhať návrhom vo veci samej. Konanie o merite veci musí mať skutkový a právny súvis s navrhovaným predbežným opatrením.

Uvedené podmienky musia byť splnené kumulatívne, ak má byť návrh na vydanie predbežného opatrenia dôvodný.

Podstatným znakom predbežného opatrenia je jeho dočasnosť a neúplnosť procesnej ochrany, ktorá sa poskytuje jeho obsahom. Účastník konania ním nenadobúda základné práva, o ktorých sa má ešte len rozhodnúť, teda má predbežný charakter. Jeho úlohou je však zabrániť, aby sa postavenie účastníka naďalej zhoršovalo.

Rozhodujúcim hľadiskom je zabrániť vzniku alebo rozširovaniu ujmy dotknutého účastníka konania, chrániť právo, ktoré je ohrozované v súvislosti s hmotnoprávnymi úkonmi alebo konaním, resp. nekonaním jedného z účastníkov tak, aby nedochádzalo k zhoršovaniu postavenia druhého účastníka. Pre splnenie zákonnej podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia sa vyžaduje osvedčenie nároku alebo preukázanie aspoň jedného dôvodu

pre nariadenie predbežného opatrenia za splnenia zákonných podmienok pre jeho nariadenie.

Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vychádza

zo samotného návrhu, zo skutočností, ktoré sú v ňom uvedené, prípadne z listinných alebo iných dôkazov, ktoré boli k nemu pripojené. Súd musí mať minimálne osvedčené skutočnosti, ktoré sú zásadné pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia súd zamietne, ak nie sú splnené predpoklady na jeho nariadenie, ako aj v prípade, že súd nemá ani osvedčené rozhodujúce skutočnosti, ktoré zakladajú nariadenie predbežného opatrenia. Za rozhodujúcu skutočnosť bude potrebné primárne považovať nárok sám. Nebude totiž možné vyhovieť návrhu

na nariadenie predbežného opatrenia vtedy, ak by bol nárok zjavne neopodstatnený a takisto

ak by napr. samotnému navrhovateľovi ani nepatrilo.

Súd sa oboznámil s priloženou Zmluvou o zriadení predkupného práva k nehnuteľnosti, Výzvou na plnenie Zmluvy o zriadení predkupného práva k nehnuteľnosti

vo forme vecného práva, vyhotovil výpis z LV č. XXXX, na ktorom je zapísaná predmetná nehnuteľnosť a zistil, že vlastníkom bytu č. X nachádzajúcom sa v bytovom dome na ulici L. v R. je odporkyňa, pričom uvedená nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom v prospech H.. podľa H. zo dňa XX.XX.XXXX a exekučným záložným právom v prospech D.. podľa exekučného príkazu č. Ex 4/12 zo dňa XX.XX.XXXX, Z-XXXX/XX. V poznámkach, v časti R.,

je uvedený začiatok výkonu záložného práva záložným veriteľom H., formou dobrovoľnej dražby, D., upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech D. podľa Ex 4/12 zo dňa XX.XX.XXXX. (súdny exekútor G.), D. a oznámenie o opakovanej dražbe

zn. XXX/XXXX, dražobníkom N., D..

Z názvu, ako i zo samotného obsahu Zmluvy o zriadení predkupného práva, je zjavné, že predkupné právo k nehnuteľnosti bolo jednoznačne zriadené vo forme vecného práva. Vznik predkupného práva zriadeného uvedenou zmluvou si zmluvné strany vymienili v zmysle článku V dňom podpísania predmetnej zmluvy. V článku VI, bode 5 je uvedené,

že predmetná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami, pričom podpisy obidvoch zmluvných strán musia byť úradne overené.

Preskúmaním uvedenej zmluvy súd zistil, že táto je podpísaná zmluvnými stranami s uvedením dátumu dňa XX.XX.XXXX, . avšak podpisy nie sú úradne overené. K návrhu priložená zmluva je síce notársky overená, avšak jedná sa len o overenie autenticity zmluvy (ide o úplný odpis) s dátumom overenia dňa XX.XX.XXXX. Z výpisu z LV č. XXXX súd má

za preukázané, že k zápisu predkupného práva k predmetnej nehnuteľnosti nedošlo.

V článku IV bod 4 Zmluvy o zriadení predkupného práva je uvedené, že predkupné právo zaniká márnym uplynutím lehoty podľa čl. IV bodu 3 zmluvy. Predkupné právo zaniká aj v prípade, ak oprávnený nemôže vec kúpiť, splniť podmienky ponúknuté popri cene. Predkupné právo zaniká aj v prípade, ak oprávnený si neuplatní svoj nárok do piatich rokov od podpisu predmetnej zmluvy. V článku IV bod 3 Zmluvy o zriadení predkupného práva je stanovená povinnosť oprávneného zaplatiť za nehnuteľnosť sumu 85.000 eur.

Podľa § 603 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.

Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa predkupné právo porušilo, môže

sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo

mu zostane predkupné právo zachované.

Ustanovenia § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka predstavujú všeobecnú právnu úpravu o predkupnom práve. Predkupné právo je oprávnenie, ktoré vzniká na základe zákona (napr. § 140 Obč. zák.), ako zákonné predkupné právo, alebo na základe zmluvy, ako zmluvné predkupné právo. Môže mať záväzkovoprávny charakter, čiže sa bude vzťahovať len na zmluvné strany, alebo vecnoprávny charakter, čo znamená, že pôsobí aj voči tretím osobám. Predmetom predkupného práva môžu byť veci hnutel'né i nehnuteľné, a tiež byty a nebytové priestory.

Pre zmluvu o zriadení predkupného práva nehnuteľnej veci sa vyžaduje písomná forma. Predkupné právo ako vecné právo oprávnená osoba nadobudne na základe zmluvy

až vkladom do katastra nehnuteľností. Z toho vyplýva, že predkupné právo (s vecnoprávnym charakterom) sa môže vzťahovať iba na nehnuteľnosti, a tiež na byty a nebytové priestory (nie na hnutel'ne veci). Podstata predkupného práva spočíva v tom, že vlastník veci, pokiaľ sa rozhodne vec predať, je povinný prednostne ju ponúknuť na predaj tomu, kto je z predkupného práva oprávnený. Ponuku ku kúpe robí teda vlastník veci (povinný z predkupného práva) a záleží na oprávnenom, či ponuku prijme. Porušením vecného predkupného práva vzniká oprávnenému z predkupného práva oprávnenie domáhať sa

od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj.

Navrhovateľ chce nariadením predbežného opatrenia zabrániť možnosti, že by odporkyňa mohla previesť predmetnú nehnuteľnosť do rozhodnutia vo veci samej, pričom svoje právo opiera o Zmluvu o zriadení predkupného práva k nehnuteľnosti vo forme vecného práva, ktorou malo dôjsť k zriadeniu predkupného práva k nehnuteľnosti. Ohrozenie svojho práva vidí v tom, že do dnešného dňa nedošlo k naplneniu Zmluvy o zriadení predkupného práva a teda k prevodu predmetnej nehnuteľnosti za podmienok v nej upravených, teda najneskôr do piatich rokov od podpisu Zmluvy o zriadení predkupného práva.

Súd preskúmaním priloženej Zmluvy o zriadení predkupného práva zistil, že táto je v ustanoveniach týkajúcich sa lehoty, v ktorej je potrebné, aby povinná splnila zmluvnú povinnosť ponúknuť oprávnenému nehnuteľnosť na predaj za stanovenú cenu, zmätočná a nejasná, nakoľko z nej nie je zrejmé, v akej konkrétnej lehote tak mala povinná urobiť. Avšak aj v prípade, ak by sa jednalo o navrhovateľom, v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uvedenú, päťročnú lehotu, táto by uplynula až dňa XX.XX.XXXX. Záväzok povinnej ponúknuť oprávnenému nehnuteľnosť na predaj by tak ešte mohol byť naplnený, keďže lehota na takéto konanie by ešte neuplynula a z toho dôvodu by bol v súčasnosti právne nevyhnutelným.

Keďže konanie o merite veci musí mať skutkový a právny súvis s navrhovaným predbežným opatrením súd sa zaoberal aj tým, či predbežné opatrenie v navrhovanom znení má skutkový a právny súvis s konaním vo veci samej, v ktorom sa navrhovateľ mieni domáhať určenia platnosti Zmluvy o predkupnom práve k nehnuteľnosti vo forme vecného práva.

Navrhovateľ už v podanom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí predložiť také dôkazy a osvedčiť také skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej. Práve s týmto úzko súvisí preukázanie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť. Z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia však nie je zrejmé na základe čoho sa mieni domáhať určenia platnosti Zmluvy o predkupnom práve, keďže jej platnosť nebola zatiaľ nikým spochybnená, resp. v prípade, že by sa chcel domáhať neplatnosti uvedenej zmluvy, nepreukázal ani jeden dôvod prečo by táto mala byť neplatná. Súd poukazuje aj na to, že pri návrhu na začatie konania v zmysle § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku kedy má súd rozhodovať o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, sa vyžaduje, aby na takomto určení bol naliehavý právny záujem. Navrhovateľ ho však, vo vzťahu k návrhu vo veci samej, žiadnym spôsobom nepreukázal.

Navrhovateľ taktiež nepreukázal podmienky dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť, keďže jeho argumentácia, že Katastrálne úrady, Správy katastra nehnuteľností dodržanie, resp. nedodržanie zákonného predkupného práva voči ostatným spoluvlastníkom v konaní o povolenie vkladu vlastníckych práva neskúmajú, sa nevzťahuje na okolnosti tohto prípadu, keďže sa nejedná o zákonné predkupné právo ale o zmluvné predkupné právo a navrhovateľ nie je spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti.

Zároveň je potrebné uviesť, že Zmluva o predkupnom práve k nehnuteľnosti vo forme vecného práva, o ktorú navrhovateľ opiera svoj nárok, má niekoľko väd. Okrem toho,

že neobsahuje jednoznačne určenú lehotu v ktorej musí povinná ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť na predaj, na základe čoho nie je možné určiť, či došlo z jej strany k porušeniu uvedenej zmluvy, táto neobsahuje ani notársky overené podpisy zmluvných strán, s ktorou skutočnosťou zmluvné strany spájali nadobudnutie platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Súd taktiež zistil, že predkupné právo, ktoré je predmetom uvedenej zmluvy nie je do dnešného dňa zapísané v katastri nehnuteľností, z čoho vyplýva, že oprávnený predkupné právo nenadobudol.

V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ musí tiež preukázať existenciu hrozacej ujmy, teda musí osvedčiť, že bez nariadenia predbežného opatrenia

by mohla vzniknúť značná, závažná a dokonca neodstrániteľná ujma. K splneniu tejto podmienky na nariadenie predbežného opatrenia súd uvádza, že navrhovateľ obavu z prevodu predmetnej nehnuteľnosti odporkyňou neosvedčil, keďže neuviedol žiadne konanie odporkyne, ktoré by nasvedčovalo, resp. smerovalo k tomu, že táto by chcela predmetnú nehnuteľnosť previesť na inú osobu. Nenaplnil tak ani podmienku odôvodnenia nebezpečenstva bezprostredne hrozacej ujmy, keďže jeho tvrdenia zostávajú len v rovine jeho subjektívnych pocitov, nepodložených žiadnymi relevantnými skutočnosťami.

Na základe uvedeného súd konštatuje, že zo samotného návrhu nie je preukázané nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy, nie je osvedčená dôvodnosť tohto návrhu a ani potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov a rovnako tak nie je preukázané, že konanie o merite veci má skutkový a právny súvis s navrhovaným predbežným opatrením.

Nakoľko nie sú splnené zákonné podmienky pre nariadenia predbežného opatrenia, súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a odporkyňi nepriznal náhradu trov konania o predbežnom opatrení, keďže jej v súvislosti s konaním o predbežnom opatrení žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na príslušnom súde, písomne, dvojmo. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.