

Súd: Okresný súd Skalica
Spisová značka: 2C/145/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2713202161
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Božena Michaláčová
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2013:2713202161.2

Uznesenie

Okresný súd Skalica v právnej veci navrhovateľov: 1. R.. O. W., nar. X.X.XXXX, bytom M. XX, XXX XX K., štátny občan SR, 2. R.. W. W., rod. W., nar. X.X.XXXX, bytom M. XX, XXX XX K., štátna občianka SR, obaja zast.: JUDr. Ján Pekar, advokát, AK so sídlom Potočná 191/39, 909 01 Skalica, proti odporcovi: R.. V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX/XX, XXX XX L., J. republika, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

M. zakazuje odporcovi scudzovať, prenajímať, zaťažovať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v okrese M., obec M., katastrálne územie M., zapísanými v LV č. XXXX pre obec a k.ú. M. (predtým zapísanými v LV č. XXXXX pre obec a katastrálne územie M.), a to: stavba - rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. č. XXXXX/XXX, pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - orná pôda vo výmere XXX m², pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m², pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m², v celosti, a to do právoplatnosti konania vedeného pred Okresným súdom Skalica pod sp. zn. 2C/145/2013 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 11.3.2013.

odôvodnenie:

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom podaným na tunajší súd prostredníctvom právneho zástupcu dňa 28.3.2013, doplneným dňa 5.4.2013 a dňa 11.4.2013 domáhali vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi scudzovať, prenajímať, zaťažovať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v okrese Skalica, obec Skalica, katastrálne územie M., zapísanými v LV č. XXXX pre obec a k.ú. M. (predtým zapísanými v LV č. XXXXX pre obec a katastrálne územie M.), a to: stavba - rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. č. XXXXX/XXX, pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - orná pôda vo výmere XXX m², pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m², pozemok - parc. č. XXXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m², v celosti, a to do právoplatnosti konania vedeného pred Okresným súdom Skalica pod sp. zn. 2C/145/2013 - konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 11.3.2013.

Návrh navrhovateľa odôvodnili tým, že dňa 1.2.2012 W. J., nar. X.X.XXXX, bytom B. XXXX, M. uzatvoril s navrhovateľmi v 1. a 2. rade dňa 1.2.2012 Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam špecifikovaným v petite návrhu na vydanie predbežného opatrenia (ďalej len „ZoBZ“). Touto zmluvou sa navrhovatelia s W. J. zaviazali uzavrieť ku dňu X.X.XXXX kúpno - predajnú zmluvu, na základe ktorej budú horeuvedené nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva navrhovateľov v 1. a 2. rade, bola dohodnutá kúpna cena vo výške 270.000,- € s tým, že časť kúpnej ceny v sume 50.000,- € navrhovatelia zaplatili W. J. dňa X.X.XXXX, pričom bolo dohodnuté, že od prijatia tejto zálohy môžu navrhovatelia nehnuteľnosti bezodplatne užívať až do mája 2016. Následne dňa 7.2.2012 uzatvorili navrhovatelia s W. J. Zmluvu o užívaní nehnuteľností s účinnosťou odo dňa podpisu danej zmluvy, t.j. od 7.2.2012. Dňa 7.2.2012 zároveň uzatvorili s W. J. Zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, kde predmetom tejto záložnej zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXXX (v súčasnosti LV č. XXXX) pre obec a k.ú. M.. V čl V. Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému

majetku bod 2.1. bolo dohodnuté s W. J., že tento neprevedie bez predchádzajúceho písomného súhlasu navrhovateľov v 1. a 2. rade predmet záložného práva alebo podiel na ňom na inú osobu. V čl V. Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku bod 2.3. uzatvorili navrhovatelia s W. J. dohodu, že tento nevykoná žiadny úkon, v dôsledku ktorého by došlo k obmedzeniu alebo k vylúčeniu prevoditeľnosti predmetu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným v LV č. XXXXX (v súčasnosti LV č. XXXX) pre obec a k.ú. M.. Podľa výpisu z LV č. XXXX pre obec a k.ú. M. s dátumom vyhotovenia dňa 25.3.2013 nehnuteľnosti uvedené zhora nadobudol do svojho výlučného vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 11.3.2013 odporca, uvedená zmluva bola Správou katastra Skalica zapísaná pod číslom V-XXX/XXXX. Vzhľadom na uvedené W. J. konal v rozpore s čl. V bod 2.1. a 2.3. Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, keď bez písomného súhlasu navrhovateľov v 1. a 2. rade previedol na odporcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ku ktorým majú navrhovatelia uzatvorenú Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Z tohto dôvodu bol podaný na Okresný súd Skalica návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom ako kupujúcim a medzi W. J. ako predávajúcim. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. M. navrhovatelia zistili, že odporca uzatvoril navrhovateľom neznáme zmluvy k nehnuteľnostiam uvedeným zhora. Podľa navrhovateľov konaním odporcu vzniká značná obava, že by mohol byť v budúcnosti výkon súdneho rozhodnutia ohrozený. Navrhovatelia majú závažné obavy, že odporca môže nakladať ďalej s danými nehnuteľnosťami a môže tak navrhovateľom spôsobiť závažnú škodu i v prípade, že by bola kúpna zmluva uzavretá medzi navrhovateľmi a W. J. určená za neplatnú. Navrhovatelia užívajú uvedené nehnuteľnosti od 15.2.2012 a uskutočnili do nehnuteľností investície v hodnote cca 30.000,- €. Odporca uzatvára s inými subjektmi k predmetným nehnuteľnostiam zmluvy, ktoré sú vyznačené v príslušných listoch vlastníctva ako: Plomba vyznačená na základe V-XXX/XXXX. Podľa navrhovateľov je potrebné, aby odporca nemohol nakladať s nehnuteľnosťami, ku ktorým mali navrhovatelia uzavretú Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnému majetku. Tým, že odporca môže uzavrieť ďalšie zmluvy zaťažujúce nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX pre obec a k.ú. M., môže do budúcnosti absolútne zamedziť tomu, aby i prípadným výkonom záložného práva zo strany navrhovateľov mohlo dôjsť k vymoženiu sumy 50.000,- € od W. J..

Podľa § 74 ods. 1 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.

Podľa § 75 ods. 1, 2 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu. Návrh má okrem náležitostí návrhu 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 alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej. Návrh musí ďalej obsahovať aj označenie fyzickej osoby, ktorej má byť maloleté dieťa zverené do starostlivosti, alebo označenie zariadenia na výkon rozhodnutia súdu, do ktorého má byť maloleté dieťa umiestnené. Návrh podľa odseku 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

Podľa § 76 ods. 1, písm. e) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 44 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, správa katastra najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď jej bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, alebo v železničnej knihe; túto plombu zruší vykonaním vkladu

alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora.

Výrok predbežného opatrenia má zabrániť vzniku a rozširovaniu škody alebo zhoršovaniu právnej pozície navrhovateľa v takej miere, že sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Účelom predbežného opatrenia je rýchla, i keď dočasná úprava právnych pomerov účastníkov, prípadne i zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Jeho nariadenie predpokladá aspoň osvedčenie danosti práva (nároku), pričom zásadne neprejudikuje práva a záujmy účastníkov riešené v konaní vo veci samej. Pred nariadením predbežného opatrenia súd vychádza z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne dôvodný a ďalej skúma skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia.

Súd preskúmal návrh vrátane listinných príloh a jeho dôvody a dospel k právnomu záveru, že návrh navrhovateľov na vydanie predbežného opatrenia je dôvodný. Zákonnou podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je osvedčenie obavy zo zhoršenia právneho postavenia navrhovateľov, pričom ohrozenie musí mať reálnu podobu a musí hroziť bezprostredne. Navrhovateľ musí konkretizovať úkony odporcu vedúce k zhoršeniu, resp. k zneisteniu jeho právneho postavenia. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na vydanie predbežného opatrenia, musí navrhovateľ aspoň osvedčiť základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako i osvedčiť, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, teda že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Súd mal preukázané, že navrhovatelia uzatvorili dňa 1.2.2012 s pánom W. J. Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným v LV č. XXXXX pre okres a obec M. (v súčasnosti LV č. XXXX), pričom v čl. II. sa účastníci zmluvy zaviazali, že ku dňu 1.5.2016 uzatvorí kúpno-predajnú zmluvu, na základe ktorej budú nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva budúceho kupujúceho, t.j. do vlastníctva navrhovateľov. V čl. IV Zmluvy o budúcej zmluve budúci predávajúci, p. W. J., udelil navrhovateľom právo k bezodplatnému užívaniu nehnuteľností, od času prijatia zálohy (dohodnutej vo výške 50.000,- €) až do mája 2016. Právo navrhovateľov užívať dotknuté nehnuteľnosti bolo dojednané osobitne i Zmluvou o užívaní nehnuteľnosti zo dňa 7.2.2012, ktorým boli nehnuteľnosti dané navrhovateľom do užívania od 8.2.2012 do 31.5.2016. Zároveň dňa 7.2.2012 navrhovatelia ako záložní veritelia s p. W. J. ako záložcom uzatvorili Zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, ktorou sa v čl. V. bod 2.1. záložca zaviazal nepreviesť bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa predmet záložného práva alebo podiel na ňom na inú osobu, s výnimkou realizácie záložného práva. Záložca svoj záväzok zo zmluvy porušil tým, že bez písomného súhlasu navrhovateľov previedol vlastnícke právo k predmetu zálohu na odporcu, a to Kúpnu zmluvou zo dňa 25.2.2013, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 11.3.2013. Navrhovatelia zaplatili p. J. zálohu v sume 50.000,- € a navyše investovali do nehnuteľností sumu cca 30.000,- €. V čase doručenia návrhu na vydanie predbežného opatrenia súdu boli v LV č. XXXX vyznačené plomby na základe V - XXX/XXXX, z ktorých vyplývalo, že bolo začaté konanie o návrhu na vklad práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Z oznámenia Správy katastra Skalica doručeného súdu dňa 16.4.2013 mal súd preukázané, že dňa 21.3.2013 bol Správe katastra Skalica doručený Návrh na povolenie vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 19.3.2013 medzi odporcom ako povinným z vecného bremena a oprávnenými z vecného bremena, p. O. I., nar. X.XX.XXXX, bytom L. XX, XXX XX L., ČR a p. V. Y. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom I. N. X, XXX XX O., ČR. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu v zmysle uvedenej zmluvy spočíva v práve bezodplatného bývania a užívania rodinného domu a pozemkov evidovaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. M., ku ktorým navrhovatelia uzatvorili s p. J. Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva, ako aj Zmluvu o užívaní nehnuteľností. Vklad práv vyplývajúcich zo Zmluvy o zriadení vecného bremena bol Správou katastra Skalica povolený dňa 10.4.2013 a je zapísaný pod položkou XXX/XX. Z aktuálneho výpisu z LV č. XXXX súd zistil, že bolo opätovne začaté vkladové konanie vo vzťahu k nehnuteľnostiam dotknutým Zmluvou o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva, uvedené skutočnosti dosvedčuje plomba vyznačená na základe V - XXX/XXXX. Súd má za to, že konaním odporcu, ktorý bezprostredne po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvoril a naďalej uzatvára zmluvy o právach k týmto nehnuteľnostiam s ďalšími subjektmi, reálne vzniká nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľov v podobe zhoršovania ich právneho postavenia, prinajmenšom obmedzením práva navrhovateľov užívať dotknuté nehnuteľnosti umožnením tohto užívania ďalším subjektom na základe

zmlúv uzatvorených s odporcom. Odporca nadobudol dotknuté nehnuteľnosti do vlastníctva v dôsledku porušenia záväzku p. W. J. nepreviesť tieto nehnuteľnosti na inú osobu, čím navrhovatelia podľa názoru súdu dostatočne osvedčili skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Navrhovatelia užívajú nehnuteľnosti vyše roka, zložením zálohy vo výške 50.000,- € a investíciami do nehnuteľnosti jednoznačne deklarovali svoj záujem nadobudnúť nehnuteľnosti do svojho vlastníctva a tieto riadne užívať, za účelom čoho uzatvorili s p. J. Zmluvu o užívaní nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že v súčasnosti je v LV č. XXXX pre obec a k.ú. M. evidovaná poznámka o začatí konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi p. J. ako predchádzajúcim vlastníkom a odporcom ako vlastníkom súčasným, výrok prípadného rozhodnutia súdu o určení neplatnosti predmetnej zmluvy bude podľa § 159a O.s.p. záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. Správa katastra potom v súlade s ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona vyznačí stav pred týmto neplatným právnym úkonom. Ďalšie prevody alebo nakladanie s nehnuteľnosťou po zápise poznámky už teda navrhovateľom nesťažia procesnú situáciu a zjednodušia im navrátenie veci do predošlého stavu, navrhovatelia budú ušetrení od nutnosti riešiť pasívnu legitimáciu celého radu nadobúdateľov, resp. rozširovať petít o neplatnosť každej ďalšej zmluvy v rade. Napriek uvedenému má súd za to, že je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov a zakázať odporcovi, aby nakladal s nehnuteľnosťami do právoplatnosti skončenia konania o neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorou uvedené nehnuteľnosti nadobudol do vlastníctva, a to z dôvodu, že odporca s týmito nehnuteľnosťami nakladá spôsobom, ktorým dochádza k obmedzovaniu užívacieho práva navrhovateľov, zmluvne dojednaného s p. J. tak v Zmluve o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ako aj v Zmluve o užívaní nehnuteľností.

Súd vedený vyššie uvedenými úvahami dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili potrebu vydania predbežného opatrenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave, trojmo.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 1, veta prvá O.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 42 ods. 3 O.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, označenie účastníkov konania, prípadne ich zástupcov, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

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.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a) a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2, písm. a/- f/ O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).