

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/239/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5713200104
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2013:5713200104.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd, v právnej veci navrhovateľa - A. G., nar. XX.X.XXXX, bytom K., X. L. I. XXXX/XX, v zastúpení JUDr. Miriam Podhradská, advokátka Advokátska kancelária J. D. X, A. proti odporcovi - Z. I., nar. XX.X.XXXX, bytom K., X. L. I. XXXX/XX, v zastúpení Mgr. Juraj Frič, advokát so sídlom v X. Z. XX, o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, v štádiu rozhodovania o predbežnom opatrení, na základe odvolania odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Martin, č.k. 5C/2/2013-16 zo dňa 7.2.2013 takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu m e n í tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťou zapísanou v katastri nehnuteľnosti vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Martin, na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie K., obec K., okres A. a to byt č. 6 na 3 podlaží, vchod č. 25 v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parcele č. KN-C 662/2 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 67/3915 a to ho najmä scudzitiť, založiť, prenajať alebo zaťažiť vecnými právami tretích osôb až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Rozhodovanie o trovách predbežného opatrenia postupujúc podľa § 145, § 151 ods. 1 prvá veta O.s.p. okresný súd ponechal rozhodnutiu vo veci samej.

Vychádzal zo záveru, že navrhovateľ osvedčil existenciu zákonných dôvodov daných v ustanovení § 74 ods. 1, § 75 ods. 2, § 76 ods. 1, písm. e/ O.s.p., pre nariadenie predbežného opatrenia ako aj dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Vlastnícke právo k bytu pôvodne patriace navrhovateľovi bolo na odporcu prevedené kúpnu zmluvou, ktorej platnosť navrhovateľ v predmetnom konaní spochybňuje. Navrhovateľ uvádza okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy spôsobujúce jej absolútnu neplatnosť, otázka platnosti kúpnej zmluvy bude vyriešená až právoplatným rozhodnutím súdu vo veci samej. Za daných okolností súd považoval za odôvodnené nariadiť predbežné opatrenie v zmysle návrhu navrhovateľa, zároveň sa stotožnil v celom rozsahu so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a podľa § 76 ods. 4 O.s.p. ďalšie dôvody svojho rozhodnutia neuvádza.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie odporca. Poprel pravdivosť tvrdení navrhovateľa na okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy, navyše takéto skutočnosti nemôžu mať za následok neplatnosť právneho úkonu. Do dňa podania návrhu na začatie konania (7.1.2013) správa katastra nevydala rozhodnutie o povolení vkladu v prospech neho. Dňa 8.1.2013 navrhovateľ doručil Správe katastra Martin návrh na zápis informatívnej poznámky o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy v aktuálne prebiehajúcim konaní. Správa katastra vykonala zápis tejto informatívnej poznámky. Navyše rozhodnutím zo dňa 8.1.2013 Správa katastra prerušila súčasné katastrálne konanie podľa § 31a písmeno a/ Katastrálneho zákona na nevyhnutný čas, pokiaľ

neskončí konanie o predbežnej otázke, pretože bola spochybnená bezsporovosť vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam, podľa katastra ide o otázku zásadného významu s dopadom na výsledok prebiehajúceho konania. Z dôvodu prerušenia konania pred povolením vkladu k prevodu vlastníckeho práva na neho (odvolateľa nedošlo), on nie je vlastníkom sporného bytu, navyše navrhovateľ využil zákonné právo účastníka konania zakotvené v ustanovení § 44a O.s.p. Tento skutkový stav už existoval ku dňu rozhodnutia súdu prvého stupňa (bol však zmenený stavu v dobe podania návrhu). Podľa názoru odvolateľa vzhľadom na účel ustanovenia § 44a O.s.p. v spojení s § 39 ods. 1 Katastrálneho zákona je poskytovaná navrhovateľovi dostatočná ochrana aj pred prípadnými ďalšími scudzovacími úkonmi. Argumentoval i tým, že návrh navrhovateľa neobsahuje žiadne nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, tým navrhovateľ neosvedčil, že bez nariadenia predbežného opatrenia by mohla vzniknúť značná, závažná alebo dokonca nenapraviteľná ujma. Navrhovateľ v byte býva, on za stavu, keď v katastri nehnuteľnosti je zapísaná poznámka a katastrálne konanie je prerušené, nemôže vykonať scudzovací úkon následkom čoho by mohol byť platný prevod vlastníckeho práva, nemôže s bytom ani inak nakladať. Tým, že navrhovateľ v byte býva, nie je možné byť ani prenajať a on k bytu nemôže zriadiť ani záložné právo. Z týchto dôvodov sa domáhal zamietnutia návrhu navrhovateľa na vydanie predbežného opatrenia.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu poukazoval na vecnú správnosť rozhodnutia okresného súdu a žiadal jeho potvrdenie. Podľa jeho názoru označené rozhodnutie reálne zabráni odporcovi nakladať s nehnuteľnosťou a nespôsobovať mu ujmu na právach až dovtedy, kým súd nerozhodne v merite veci. Má obavu, že sa odporca pokúsi o prevod bytu na iné osoby, čo by mu značne sťažilo domáhať sa ochrany vlastníckeho práva. Ani zápis informatívnej poznámky nezabráni odporcovi nakladať s nehnuteľnosťou. Uznesenie o predbežnom opatrení má inú právu silu ako zápis informatívnej poznámky do katastra nehnuteľnosti, predbežné opatrenie nariadené súdom zabráni bezprostredne hroziacej škody z nakladania s nehnuteľnosťou.

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 10 ods.1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie podal účastník (§ 201 prvá veta O.s.p.) v zákonom stanovenej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal vec v rozsahu danom v ustanovení § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 220 O.s.p. zmenil.

Odvolací súd považoval odvolanie odporcu za opodstatnené.

Ustanovenie § 102 ods. 1 O.s.p. umožňuje, aby súd po začatí konania, dočasne upravil pomery účastníkov alebo zabezpečil dôkaz.

V konkrétnej prejednávanej veci sa navrhovateľ domáha podaným návrhom vo veci samej vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril s odporcom dňa 4.12.2012, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - k bytu č. 6 na treťom podlaží, vchod č. 25 v bytovom dome na ul. X. L.. I. XX,XX,XX so súpisným číslom XXXX postavenej na parc. č. C KN 662/2 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 67/3915 - zapísané na Správe katastra Martin, na LV č. XXXX pre katastrálne územie a obec K., okres A.. Domáha sa pritom určenia absolútnej neplatnosti označenej kúpnej zmluvy s poukazom na okolností, za akých táto kúpna zmluva bola uzatvorená. Priamo v návrhu na začatie konania o vec samú sa navrhovateľ domáha i nariadenia predbežného opatrenia, ktorým žiadal okresný súd o dočasnú úpravu pomerov s poukazom na ustanovenie § 76 ods. 1 písm. e/ O.s.p. Dôvodnosť tohto predbežného opatrenia videl v potrebe dočasnej úpravy vzhľadom na bezprostrednú ujmu, ktorá mu hrozí z nakladania s nehnuteľnosťou.

Rozhodnutiu súdu prvého stupňa je nutné vytknúť absenciu preukázania nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, ktoré by nastalo, ak by predbežné opatrenie nebolo nariadené. Ani samotný navrhovateľ v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia netvrdil, žeby odporca mal v úmysle dotknuté nehnuteľnosti scudziť alebo zaťažiť a týmto spôsobom poškodiť, spôsobiť mu ujmu, keďže ani zo skutkového vymedzenia návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nevyplývalo, že existuje hoci i hrozba takého konkrétneho úkonu zo strany odporcu, ktorý by vyústilo do takého konkrétneho konania, ktorým by mal hoci i v úmysle previesť, realizovať prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (k bytu). Z tohto pohľadu nepreukázal, neosvedčil, že odporca sa chystá scudziť, alebo zaťažiť dotknutú nehnuteľnosť. Okresný súd pri konštatovaní dôvodnosti osvedčenia potreby dočasnej úpravy pomerov nariadeným predbežným opatrením vychádzal zo skutkových okolností - tvrdení navrhovateľa uvádzané

ním v návrhu na začatie konania. Navyše odvolateľ preukázal, že ku dňu rozhodovania o odvolaní (a aj ku dňu rozhodnutiu súdu prvého stupňa) skutková situácia vo vzťahu k zabezpečovacím inštitútom garantujúcim potrebný rozsah ochrany navrhovateľa bola zmenená - iná oproti stavu v čase podania návrhu na začatie konania.

Z nepochybného tvrdenia účastníkov vyplynulo, že navrhovateľ využil svoje právo dané mu podľa § 44a O.s.p. a v aktuálnej dobe je už vyznačená u príslušnej správy katastra poznámka o začatí súdneho konania v aktuálne prebiehajúcej právnej veci. Je pravdou, že zápis tejto informatívnej poznámky na liste vlastníctva nie je prekážkou nadobudnutia nehnuteľnosti treťou osobou. Cieľom tejto informatívnej poznámky do katastra nehnuteľnosti je chrániť nadobúdateľov nehnuteľnosti, aby mali vedomosť o prebiehajúcom súdnom konaní týkajúcom sa prevádzanej nehnuteľnosti. Podľa § 159a O.s.p., výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. Podľa § 34 ods. 2 Zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou. To platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou (t.j. počas súdneho konania došlo k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu) a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Vzhľadom na obsahovú právnu konštrukciu uvádzaných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku treba mať za to, že už aj zápis informatívnej poznámky do katastra nehnuteľnosti o prebiehajúcom súdnom konaní je prostriedkom ochrany navrhovateľa, i keď má síce len informatívny a nie priamo obmedzujúci účinok, netreba však opomenúť fakt, že žiadny potencionálny nadobúdateľ vlastníckeho alebo iného vecného práva nebude vstupovať do takého právneho vzťahu, ak nie je istý výsledok súdneho konania. Navyše v konkrétnej prejednávanej veci podľa obsahu výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k predmetnej nehnuteľnosti je naďalej zapísaný ako vlastník navrhovateľ, navyše z rozhodnutia Správy katastra Martin zo dňa 8.1.2012 (V 4620/2012) vyplynulo, že Správa katastra Martin v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti konanie podľa ustanovenia § 31a písm. a/ Katastrálneho zákona prerušila na nevyhnutný čas, pokiaľ neskončí konanie o predbežnej otázke, mala za to, že konanie vedené na Okresnom súde Martin o určení neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam tvoriacim tak predmet sporu v prebiehajúcom súdnom konaní ako i predmet kúpnej zmluvy, ktorej zavkladovanie sa žiada, má predbežný charakter a bez vyriešenia uvádzanej predbežnej právnej otázky nie je možné v konaní o povolení vkladu pokračovať. Z tohto dôvodu podľa § 31a písm. a/ Katastrálneho zákona katastrálne konanie bolo prerušené až do právoplatného skončenia konania vedeného na OS Martin pod sp. zn. 5C/2/2013.

Krajský súd sa stotožnil s odvolacou argumentáciou odporcu (odvolateľa), že v danom štádiu konania navrhovateľ neosvedčil nutnosť dočasnej úpravy pomerov spôsobom a v rozsahu ako sa domáha v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, keďže inštitúty ochrany, ktoré navrhovateľ po podaní návrhu na začatie konania v súlade so zákonom využil a uplatnil, dostatočne mu poskytujú ochranu jeho práv až do doby právoplatne skončeného konania o určení neplatnosti kúpnej zmluvy.

Z týchto dôvodov krajský súd odvolaniu odporcu vyhovel a postupom podľa § 220 O.s.p. uznesenie okresného súdu zmenil tak, že návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Podľa § 224 ods. 1 v spojení s ustanovením § 145 O.s.p. o trovách tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa vo veci samej.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu n i e j e odvolanie prípustné.