

Súd: Okresný súd Malacký
Spisová značka: 10Cb/72/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1613207271
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Lakotová
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2013:1613207271.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacký, v právnej veci navrhovateľa: F., IČO: XX XXX XXX, so sídlom N., N. XX/A, zastúpeného advokátkou: M., advokátska kancelária so sídlom N., N. X, proti odporcovi: I., IČO: XX XXX XXX, so sídlom O., O. XXXX/XX, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa na vydanie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

Odporcovi súd náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 19.06.2013 sa navrhovateľ domáhal nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by dočasne zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami evidovanými Katastrálnym úradom v N., Správa katastra O., na liste vlastníctva číslo XXXX, pre katastrálne územie R., obec R., okres O., konkrétne:

- a) rozostavaný byt č. XX na 4. mezanín bytového domu na ulici S. v R. so súpisným číslom XXX, číslo vchodu S. X. Bytový dom je postavený na pozemku registra C, parcelné číslo XXX/XXX,
- b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným číslom XXX prináležiaci k Rozostavenému bytu č. 1 vo veľkosti XXXX/XXXXXX,
- c) rozostavaný byt č. XX na 4. mezanín bytového domu na ulici S. v R. so súpisným číslom XXX, číslo vchodu S. X. Bytový dom je postavený na pozemku registra C, parcelné číslo XXX/XXX,
- d) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným číslom XXX prináležiaci k Rozostavenému bytu č. 2 vo veľkosti XXXX/XXXXXX, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na tunajšom súde pod spisovou značkou 10Cb/72/2013.

Svoj návrhu odôvodnil tým, že dňa 26.08.2011 bola uzatvorená Zmluva o dielo č. X/A XXXX (ďalej len „Zmluva o dielo“) v znení štyroch dodatkov medzi objednávateľom - obchodnou spoločnosťou O., IČO. XX XXX XXX (ďalej len „Objednávateľ“) a žalovaným ako zhotoviteľom (ďalej len „Zhotoviteľ“), predmetom ktorej bola povinnosť zhotoviteľa zhotoviť hrubú stavbu na nadstavbe bytového domu na S. v R. podľa projektovej dokumentácie a podľa zmien dohodnutých s Objednávateľom v rozsahu podľa priložených položkových rozpočtov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o dielo. Dňa 03.02.2012 bola uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (ďalej len „Záložná zmluva“) medzi Objednávateľom ako záložcom a Zhotoviteľom ako záložným veriteľom, predmetom ktorej boli i nehnuteľnosti vyššie špecifikované. Dňa 02.03.2012 začalo medzi Objednávateľom a Zhotoviteľom preberanie diela prostredníctvom preberacieho konania, o čom bol zhotovený písomný dokument podpísaný oboma účastníkmi konania. V preberacom protokole boli zaznamenané i jednotlivé vady diela. Po zhotovení a odovzdaní diela vystavil Zhotoviteľ Objednávateľovi dňa 08.03.2012 faktúru č. 1/8.03.2012 na sumu v celkovej výške 387.685,70 Eur. Objednávateľ po vzájomnej dohode so

Zhotoviteľom uhradil Zhotoviteľovi sumu vo výške 276.600 Eur s DPH s tým, že po uhradení tejto predmetnej sumy má žalovaný povinnosť vydať potvrdenie o zániku celkového záložného práva a zvyšok zhotoviteľom vyfakturovanej sumy bude Zhotoviteľovi uhradený potom, ako bude dielo zhotovené, teda dielo bude v súlade s predmetom Zmluvy o dielo. Po zaplattení dohodnutej sumy Zhotoviteľ vydal potvrdenie o zániku záložného práva, ale len k 8-mim bytovým jednotkám. Bytové jednotky vyššie špecifikované zostali bez právneho dôvodu naďalej zaťažené záložným právom v zmysle Záložnej zmluvy. V tom čase a to dňa 17.05.2012 Objednávateľ ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľom ako kupujúcim Zmluvu o prevode vlastníctva bytov, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva z Objednávateľa na navrhovateľa k nehnuteľnostiam špecifikovaných v Zmluve o prevode. Napriek uzavretiu Zmluvy o prevode, práva a povinnosti zmluvných strán zo Zmluvy o dielo nezanikli. Objednávateľ naďalej trval, aby vady diela boli v zmysle Zmluvy o dielo odstránené. Zhotoviteľ napriek výzvam a urgenciám zo strany Objednávateľa a navrhovateľa tieto neodstránil, ani neuskutočnil výmaz záložného práva. Objednávateľovi z dôvodu porušenia povinností Zmluvy o dielo zo strany odporcu vznikla v zmysle zmluvy o dielo a príslušných ustanovení Obchodného zákonníka pohľadávky, ktorá ku dňu 12.06.2013 predstavovala výšku 209.403,36 Eur bez DPH. Dňa 07.06.2013 bola uzatvorená Zmluva o postúpení pohľadávky medzi O., IČO: XX XXX XXX ako postupcom a Objednávateľom ako postupníkom, predmetom ktorej bolo postúpenie pohľadávky na postupcu, ktorú mal postupca voči odporcovi a to vo výške 27.660 Eur s DPH. Dňa 23.05.2013 a dňa 24.05.2013 boli navrhovateľovi doručené Oznámenia o dobrovoľnej dražbe, kde predmetom dražby majú byť nehnuteľnosti vyššie špecifikované a to z dôvodu, že odporca sa týmto spôsobom domáha uspokojenia svojej pohľadávky, ktorú bez akéhokoľvek zdôvodnenia vyčíslil na sumu vo výške 152.898,77 Eur. Navrhovateľ uviedol, že Objednávateľ už aj za prítomnosti navrhovateľa upovedomil odporcu, ústne aj písomne, že voči odporcovi má splatnú pohľadávku, ktorá sa sústavne navyšuje a ku dňu 12.06.2013 predstavovala výšku 237.063,36 Eur, teda v značne prevyšujúcu pohľadávku odporcu, ktorú má voči Objednávateľovi. Vzhľadom k vyššie uvedenému mal navrhovateľ za tok že v danej veci je naliehavý právny záujem na nariadení predbežného opatrenia v uplatnenom rozsahu, aby sa poskytla ochrana vlastníckeho práva navrhovateľa a to z dôvodu, že dňa 26.06.2013 sa má uskutočniť dobrovoľná dražba predajom vyššie uvedených nehnuteľností, čo navrhovateľ pokladá za odôvodnené nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Podľa § 102 Občianskeho súdneho poriadku, ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne vydá predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) Občianskeho súdneho poriadku, predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka, na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádza účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

Podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka, záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania, Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv, predpokladá sa, že nadobúdať zálohu nie je dobromyseľný, ak nepreukáže opak.

Podľa § 151m ods. 4 veta prvá Občianskeho zákonníka, záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva.

Podľa článku III bod 3. 4 Záložnej zmluvy, záložca dáva podpisom tejto zmluvy súhlas k tomu, aby v prípade, ak svoj dlh nesplní riadne a včas, uspokojí záložný veriteľ zabezpečovanú pohľadávku v súlade s touto zmluvou.

Podľa článku III bod 3.5 Záložnej zmluvy, záložca sa zaväzuje nepreviesť bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu. Pri prevode alebo prechode vlastníctva založených nehnuteľností pôsobí záložné právo voči tretej osobe, ako vlastníkovi založenej nehnuteľnosti a záložca nemôže previesť vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu bez záložného práva zriadeného touto zmluvou. Na tretiu osobu, ako vlastníka založenej nehnuteľnosti, voči ktorému pôsobí záložné právo zriadené touto zmluvou prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu vlastníctva založenej nehnuteľnosti všetky práva a povinnosti záložcu z tejto zmluvy.

Podľa článku IV bod 2 Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.05.2012, Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že kúpna cena bude uhradená nasledovne:

a) prvá časť kúpnej ceny vo výške 127.500 Eur bez DPH, pričom DPH predstavuje sumu 25.500 Eur, t.j. celková prvá časť kúpnej ceny vrátane DPH predstavuje sumu 153.000 Eur bude uhradená do 17.05.2012,

b) druhá časť kúpnej ceny vo výške 103.000 Eur bez DPH, pričom DPH predstavuje sumu 20.600 Eur, t.j. celková druhá časť kúpnej ceny vrátane DPH predstavuje sumu 123.600 Eur bude uhradená do 15.06.2012.

Kúpna cena v celkovej sume slúži na vyplatenie pohľadávky záložného veriteľa I., IČO: XX XXX XXX, so sídlom O. XXXX/XX, O., ktoré bolo zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad ktorej bol povolený príslušnou správou katastra podľa V-XXX/XX zo dňa 03.02.2012. V súvislosti s vyššie uvedeným sa zmluvné strany dohodli, že prvá a druhá časť kúpnej ceny bude uhradená priamo na účet spoločnosti I. Z., s čím kupujúci výslovne súhlasí a k tomu dáva príkaz, a to v lehotách uvedených vyššie.

Podľa článku IX bod 1 veta druhá Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.05.2012, predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu zmluvy je na Rozostavané byty zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a záložné právo v prospech záložného veriteľa I. zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad ktorej bol povolený príslušnou správou katastra podľa V-XXX/XX zo dňa 03.02.2012. Uvedené záložné právo čiastočne zanikne po úhrade kúpnej ceny (článok IV bod 2 tejto zmluvy) a záložný veriteľ I. vydá potvrdenia o zániku záložného práva - kvitáciu v prospech I... Predávajúci sa zaväzuje do 5 pracovných dní odo dňa vydania tohto potvrdenia - kvitácie podať návrh na výmaz predmetného záložného práva v prospech I.

Pred tým, než súd nariadi predbežné opatrenie z dôvodov § 76 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku skúma otázku jeho prípustnosti a dôvodnosti. Základnou podmienkou vydania predbežného opatrenia je zistenie zákonného dôvodu vedúceho k jeho vydaniu, čo predstavuje taký stav právny / nie iba faktický / vzťahov medzi účastníkmi, ktorý vyžaduje dočasnú a rýchlu úpravu pomerov súdom. Ďalšou podmienkou je, aby nárok zabezpečený súdom bol ohrozený a aby toto ohrozenie bolo osvedčené / nemusí byť dokázané/. Ohrozenie nároku má byť podložené konkrétnymi skutočnosťami.

Z dikcie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že vydanie predbežného opatrenia prichádza do úvahy vtedy, ak je vzhľadom k okolnostiam prípadu osvedčená potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, pričom sa jedná o právne, nie faktické pomery účastníkov. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov, je osvedčená vtedy, ak okrem osvedčenia existencie právnych vzťahov medzi účastníkmi je osvedčené aj ohrozovanie alebo porušenie konkrétneho práva navrhovateľa, ktorému je možné do rozhodnutia o veci samej poskytnúť ochranu predbežným opatrením.

Po oboznámení sa s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia a ostatného spisového materiálu súd dospel k záveru, že v danom prípade nie je osvedčená danosť práva, na základe ktorého by bolo nevyhnutné a potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov konania v navrhovanom rozsahu. Z predložených listinných dôkazov nie je možné vyvodiť záver, že odporca sa na základe dohody s Objednávateľom dohodol, že po uhradení sumy vo výške 276.600 Eur s DPH vydá potvrdenie o zániku

celkového záložného práva. Tieto skutočnosti navrhovateľ v konaní neosvedčil, najmä s ohľadom, že predmetná dohoda bola medzi účastníkmi ústna, preto nemožno v tomto štádiu konania posúdiť jej obsah. Súd navyše poukazuje na článok III bod 3.5 Záložnej zmluvy, z ktorého vyplýva, že záložca sa zaviazal nepreviesť bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu. Z uvedeného je zrejmé, že Zmluvou o prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, prišlo k prevodu vlastníckych práv zo záložcu na navrhovateľa, čím prešli naňho i všetky práva a povinnosti záložcu. Navrhovateľ však v konaní neosvedčil, že by k prevodu vlastníctva prišlo po predchádzajúcom súhlase záložného veriteľa (odporcu), preto právne účinky zriadeného záložného práva voči navrhovateľovi ako nadobúdateľovi zostali zachované. Je preto potrebné posúdiť nielen ohrozenie práva navrhovateľa, ale i odporcu, keďže konanie pred súdom je dvojstranným konaním a súd ako vykonávateľ práva poskytuje právnu ochranu obom zúčastneným stranám ako subjektom práva, ktorým prináleží rovnaký rozsah procesnoprávných i hmotnoprávných práv. Súd poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľ v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva mal vedomosť o záložnom práve zriadeného v prospech odporcu a teda mal i právnu vedomosť o svojich povinnostiach v postavení záložcu, teda strieť výkon záložného práva v prípade, ak nebude pohľadávka odporcu riadne a včas splnená. V predmetnom konaní nebolo osvedčené, že po zaplatení dohutej ceny 276.600 Eur s DPH zo strany Objednávateľa (neskôr na základe článku IX bod 1 v nadväznosti na článok IV bod 2 zmluvy o prevode vlastníckych práv zo strany navrhovateľa) bolo medzi účastníkmi zmluvné vzťahy (Objednávateľom a odporcom) dohodnuté, že odporca vydá potvrdenie o zániku záložného práva v jeho celistvosti a že v tomto rozsahu si už nebude uplatňovať svoje práva záložného veriteľa vo vzťahu k predmetnému zálohu. Naopak z predloženej záložnej zmluvy je v článku XI bod 1 uvedené, že po úhrade kúpnej ceny špecifikovanej v článku IV bod 2 predmetnej zmluvy, zanikne záložné právo čiastočne. Z predložených listinných dôkazov nie možné bez pochyb osvedčiť danosť práva na strane navrhovateľa, ktoré by boli ohrozené porušením povinností zo strany odporcu, navyše danosť práva pri predbežnom preskúmaní predložených dôkazov svedčí odporcovi ako záložnému veriteľovi, ktorý si v súlade so zákonom uspokojuje svoju pohľadávku zabezpečenú záložným právom. Nakoľko v tomto štádiu konania nie je možné osvedčiť, že zaplatením dohodnutej ceny 276.600 Eur s DPH malo prísť k zániku záložného práva v celosti, ako i že pohľadávka navrhovateľa prevyšuje pohľadávku odporcu, vznik a rozsahu škody na majetku vlastníkov bytov činnosťou odporcu, porušenie zmluvných povinností zo strany odporcu, ako aj iné rozhodné skutočnosti potrebné na preukázanie nároku navrhovateľa v konaní, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Na preukázanie uvedených skutočností bude potrebné vykonať rozsiahle dokazovanie, preto súd konštatuje, že v tomto štádiu konania nie je možné poskytnúť ochranu práv, keď nebola ich existencia, či oprávnenosť bez pochyb osvedčená.

S poukazom na uvedené skutočnosti rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výrokovej časti uznesenia.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že odporcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, náhradu trov nepriznal, pretože mu žiadne nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je odvolanie prípustné, a to do 15 dní odo dňa _____ jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom _____ tunajšieho súdu, písomne vo dvoch vyhotoveniach, s náležitosťami podľa § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) 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 domáhať.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis odvolania. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods.2 Občianskeho súdneho poriadku odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.