

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 24Co/239/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2713202161
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Krajčovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2713202161.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave, v právnej veci navrhovateľov: 1. Ing. O. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, K., 2. Ing. W. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, K., obaja zastúpení advokátom: JUDr. Ján Pekar, Potočná 191/39, Skalica, proti odporcovi: Ing. V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX/XX, L., Česká republika, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Skalica zo dňa 23. apríla 2013, č.k. 2C/145/2013-71, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **mení** tak, že návrh **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa zakázal odporcovi scudzovať, prenajímať, zaťažovať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami, nachádzajúcimi sa v okrese M., obec M., kat. úz. M., zapísanými v LV č. XXXX pre kat. úz. M. (predtým zapísanými v LV č. XXXXX pre obec a kat. úz. M.) a to stavba - rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. č. 11961/388, pozemok parc. č. 11961/255 - orná pôda o výmere 331 m², pozemok - parcela č. 11961/256 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 207 m², pozemok parc. č. 11961/388 - zastavené plochy a nádvoria vo výmere 140 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. O trovách konania súd nerozhodol. Rozhodnutie odôvodnil s použitím § 74, § 75 ods. 1, 2, § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p. a ustanovenia § 44 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a vecne tým, že súd po preskúmaní návrhu vrátane listinných príloh a jeho dôvodov dospel k záveru, že návrh navrhovateľov na vydanie predbežného opatrenia je dôvodný. Súd mal preukázané, že navrhovatelia uzatvorili dňa 01.02.2012 s 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 článku 2 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 článku 4 zmluvy o budúcej zmluve budúci predávajúci W. J. udelil navrhovateľom právo k bezplatnému užívaniu nehnuteľností od času prijatia zálohy dohodnutej vo výške 50.000,- Eur až do mája 2016. Právo navrhovateľov užívať dotknuté nehnuteľnosti bolo dojednané osobitne i zmluvou o užívaní nehnuteľností zo dňa 07.02.2012. Zároveň dňa 07.02.2012 navrhovatelia ako záložní veritelia s W. J. ako záložcom uzatvorili zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, ktorou sa v článku 5 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 kúpnu zmluvou zo dňa 25.02.2013, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 11.03.2013. Navrhovatelia W. J. zálohu v sume 50.000,- Eur zaplatili a navyše investovali do nehnuteľností sumu cca 30.000,- Eur. V čase doručenia návrhu na vydanie predbežného opatrenia súdu boli v LV č. XXXX vyznačené plomby na základe vkladového konania V-600/2013, z ktorých vyplývalo, že bolo začaté konanie o návrhu na vklad práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Z oznámenia Správy katastra Skalica je zrejmé, že Správe katastra Skalica bol doručený návrh na povolenie vkladu práva zodpovedajúcemu

vecnému bremenu na základe zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 19.03.2013 medzi odporcom ako povinným z vecného bremena a oprávnenými z vecného bremena O. I. a JUDr. G. Q.. 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 kat. úz. M., tzn. k tým, ku ktorým navrhovatelia uzatvorili s W. 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 10.04.2013 aj zapísaný pod položkou 509/13.

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 plomby vyznačená na základe vkladového konania V-874/2013.

Rozhodnutie súd odôvodnil s použitím § 74 ods. 1, § 75 ods. 1 a § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p s prihladnutím i na ust. § 44 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. vecne tým, že konaním odporcu, ktorý bezprostredne po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvoril aj naďalej uzatvára zmluvy o právach k týmto nehnuteľnostiam s ďalšími subjektmi a reálne vzniká nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy navrhovateľov v podobe zhoršovania ich právneho postavenia. Odporca nadobudol dotknuté nehnuteľnosti do vlastníctva v dôsledku porušenia záväzku 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,- Eur a investíciami do nehnuteľnosti deklarovali svoj záujem nadobudnúť nehnuteľnosti do svojho vlastníctva a tieto riadne užívať, za účelom čoho uzatvorili s W. J. zmluvu o užívaní nehnuteľností. Keďže v súčasnosti je v LV č. XXXX pre obec a kat. úz. M. evidovaná ďalšia poznámka o začatí konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi J. ako predchádzajúcim vlastníkom a odporcom ako vlastníkom súčasným, výrok prípadného rozhodnutia súdu o určenie 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 § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona vyznačí stav pred týmto neplatným právnym úkonom. Ďalšie prevody alebo nakladanie s nehnuteľnosťou po zápise poznámky už navrhovateľom nestiažia procesnú situáciu a zjednodušia im navrátenie veci do predošlého stavu a navrhovatelia budú ušetrení od nutnosti riešiť pasívnu legitímáciu celého radu nadobúdateľov, resp. rozširovať petit o neplatnosť každej ďalšej zmluvy v rade. Súd aj napriek uvedenému mal 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 z dôvodu, že odporca s týmito nehnuteľnosťami nakladá spôsobom, ktorým dochádza k obmedzovaniu užívacieho práva navrhovateľov, zmluvne dojednaného s W. J. Na základe týchto úvah potom dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili potrebu vydania predbežného opatrenia a preto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel.

Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie odporca . Poukázal na to, že súd vychádzal zo skutočnosti, že navrhovatelia uzavreli 01.02.2012 s W. J. zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným v LV č. XXXXX pre obec a okres M., v súčasnosti LV č. XXXX, pričom sa účastníci zmluvy zaviazali, že ku dňu 01.05.2016 uzavrú kúpno-predajnú zmluvu. Zároveň bolo dohodnuté právo navrhovateľov užívať predmetné nehnuteľnosti a bola uzavretá zmluva o záložnom práve. Z tohto titulu potom súd vyvodil záver, že z hľadiska uzavretia záležitostí týkajúcich sa návrhu na neplatnosť zmluvy o prevode medzi W. J. a odporcom zo dňa 25.02.2013, že je potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov a zakázal odporcovi s týmito nehnuteľnosťami nakladať. Namietal, že toto predbežné opatrenie nemá oporu v zákone. Zmluva o budúcej zmluve uzavretá podľa § 50a OZ je účinná iba medzi jej účastníkmi. Pokiaľ účastník tejto zmluvy prevedie vlastnícke právo k veci, ku ktorej je zamýšľaný prevod obsahom zmluvy o zmluve budúcej na osobu tretiu, zaniknú práva a povinnosti zo zmluvy o zmluve budúcej pre nemožnosť plnenia. V danom prípade sa jednalo iba o obligačný záväzok W. J. voči navrhovateľom. Vecné účinky je možné prisudzovať iba dohodnutej záložnej zmluve, ktorá je založená v katastri nehnuteľností a preto je možné sa domáhať uspokojenia plnenia z nehnuteľnosti a jej speňaženia. Súd nezohľadnil, že pokiaľ sa navrhovatelia domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy

zo dňa 25.02.2013 s právnymi účinkami ku dňu 11.03.2013, nemajú v tomto spore aktívnu legitimáciu. Navrhol, aby uznesenie súdu prvého stupňa bolo odvolacím súdom zrušené.

Navrhovatelia odvolanie nepodali, k doručenému odvolaniu sa vyjadrili písomne prostredníctvom svojho právneho zástupcu a navrhli napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Poukázali na to, že odporca po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, s týmito nakladal a uzavrel zmluvu o zriadení vecného bremena s O. I. a JUDr. G. Q., kde právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočíva v práve bezodplatného bývania a užívania nehnuteľnosti, t.j. rodinného domu a pozemkov zapísaných v LV č. XXXX. Je teda nepochybne preukázané, že aj napriek zmluve o budúcej zmluve a zmluve o užívaní nehnuteľností umožnil užívanie týchto nehnuteľností iným osobám. Tiež aktuálnym výpisom z LV č. XXXX je preukázané, že pod V-874/2013 sa na katastrálnom úrade vedie už ďalšie konanie. Za nehnuteľnosť zaplatili preddavkom sumu 50.000,- Eur a investovali do nej cca 30.000,- Eur. Žalobu o neplatnosť zmluvy uzavretej medzi odporcom a W. J. už podali na Okresný súd Skalica a spor sa vedie pod č.k. 2C/145/2013. Nebezpečenstvo hroziacej ujmy spočíva v tom, že v prípade prevedenia nehnuteľnosti na ďalšie osoby, by museli rozširovať žalobu o neplatnosť zmluvy na tieto osoby, čím by dochádzalo k zvýšeniu počtu účastníkov a zvyšovala by sa náročnosť konania. Podaným návrhom a predloženými listinnými dôkazmi preukázali naliehavý záujem na vydaní predbežného opatrenia. Konaním W. J. im hrozí bezprostredná majetková ujma a preto je na mieste poskytnutie predbežnej ochrany.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a po oboznámení sa s obsahom spisu dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa nie je vecne správne.

V zmysle § 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 mohol byť ohrozený.

V zmysle § 102 ods. 1 veta prvá O.s.p., 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 nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie súd zásadne nariadi na návrh. Podľa ods. 2 návrh má okrem náležitosti podľa § 79 ods. 1 O.s.p., obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. 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 ods. 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

V zmysle § 75 ods. 7 O.s.p., súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez vylúchu účastníkov, pričom o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov (ods. 9 cit. ust.).

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., súd môže predbežným opatrením nariadiť účastníkovi, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal, alebo niečo znášal.

V zmysle § 76 ods. 2 O.s.p., predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v občianskom súdnom konaní je inštitút predbežného opatrenia. Predbežné opatrenie slúži dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov konania a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, ani že v dôsledku predbežného opatrenia vznikne neprimeraná ujma účastníkovi, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečie bezprostredne hroziacej ujmy.

Pretože predbežným opatrením sa buď upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby než súd vydá konečné rozhodnutie vo veci, musí mať vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej. V danom prípade, ako to navrhovateľ výslovne uviedol, predbežné opatrenie žiada vydať v súvislosti s konaním o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom a W. J., s ktorým majú ohľadne nehnuteľnosti uzavretú zmluvu o budúcej zmluve, a ktorý aj napriek tomu nehnuteľnosť odpredal odporcovi.

Účelom predbežného opatrenia je potom zabezpečenie budúceho výkonu rozhodnutia.

Predbežným opatrením sa navrhovateľ domáha, odporcovi scudzovať, prenajímať, zaťažovať, alebo akýmkoľvek iným spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami, nachádzajúcimi sa v okrese M., obec M., kat. úz. M., zapísanými v LV č. XXXX pre kat. úz. M. (predtým zapísanými v LV č. XXXXX pre obec a kat. úz. M.) a to stavba - rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. č. 11961/388, pozemok parc. č. 11961/255 - orná pôda o výmere 331 m², pozemok - parcela č. 11961/256 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 207 m², pozemok parc. č. 11961/388 - zastavené plochy a nádvoria vo výmere 140 m² v celosti, ktoré nehnuteľnosti nadobudol kúpnu zmluvou od W. J. a to do právoplatnosti konania vedeného pred Okresným súdom Skalica pod sp. zn. 2C/145/2013 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 11.03.2013.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovateľa s odporcom nie sú v žiadnom právnom vzťahu, pretože zmluvu o budúcej zmluve uzavreli s W. J., ktorý túto následne odpredal odporcovi. Odvolací súd sa stotožňuje s argumentáciou odvolateľa, že v konaní neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom a W. J., navrhovateľom chýba aktívna legitímácia. Vecnú legitímáciu v konaní o určenie, či tu právny vzťah, alebo právo je, alebo nie je, má ten, kto je účastný na právnom vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide. Naliehavý právny záujem na určení je daný predovšetkým tam, kde bez tohto určenia je ohrozené právo žalobcu, alebo, kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Určovacia žaloba má preventívny charakter a má za účel poskytnúť ochranu právneho postavenia žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Určovacia žaloba nemôže byť opodstatnená tam, kde už právny vzťah alebo právo porušené boli a kde je treba domáhať sa ochrany žalobou o plnenie.

V zmysle § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

Porušenie záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.02.2013 W. J., pôsobí len medzi účastníkmi tejto zmluvy, t. j. medzi navrhovateľmi a W. J., pričom toto zmluvné porušenie nemá vplyv

(dopad) na právne postavenie odporcu ako tretej osoby. Uzavretím kúpnej zmluvy, ktorú odporca uzavrel s W. J., tento ako predávajúci porušil (nedodržel) svoj záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve s navrhovateľmi. Samotným porušením skoršej zmluvnej povinnosti nenastala neplatnosť následného právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi (porovnaj napr. rozsudok sp. zn. 1/Cdo/31/2000, uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 87/2001, rozsudok sp. zn. 2/Cdo/124/03). Obdobne aj podľa rozsudku NS SR, sp.zn. 1 Obdo V 23/2007, ak účastník zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy prevedie vec, ktorej budúci prevod je obsahom tejto zmluvy, platnou zmluvou na tretiu osobu, práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve zaniknú pre nemožnosť plnenia a medzi účastníkmi o budúcej zmluve vznikne zodpovednostný vzťah. Pretože porušenie povinnosti zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy má právne dôsledky len pre účastníkov tejto zmluvy, nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť prevodu veci na tretiu osobu.

Vyššie cit. ust. § 76 ods. 2 O.s.p., pritom umožňuje tiež nariadiť predbežné opatrenie i proti niekomu inému, než je účastník konania, avšak za splnenia podmienky, že to od tejto tretej osoby možno spravodlivo žiadať.

Okolnosť porušenia záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a Občianskeho zákonníka) jej účastníkom, ktorý prevzatú zmluvnú povinnosť o prevode nehnuteľnosti nerešpektoval a budúcu kúpnu zmluvu neuzavrel, ale uzavrel ohľadom dotknutej nehnuteľnosti kúpnu zmluvu s treťou osobou, sama osebe ešte nerobí uzavretú kúpnu zmluvu neplatnou. Odporca teda je vlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX kat. úz M., a pre toto konanie je dôležité, že s navrhovateľmi nie je v žiadnom právnom vzťahu, a preto v danom prípade nebolo dôvodným mu ukladať navrhovateľmi predbežným opatrením navrhované obmedzenia a to ani s prihliadnutím na § 76 ods. 2 O.s.p.

S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu, odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa, s použitím § 220 O.s.p. zmenil tak, že návrh na vydanie predbežného opatrenia ako nedôvodný, v celom rozsahu zamietol, keď nebolo osvedčené naplnenie zákonných podmienok pre jeho nariadenie.

O náhrade prípadných trov konania na nariadenie predbežného opatrenia, včítane trov tohto odvolacieho konania, bude rozhodnuté v základnom konaní (§ 145, § 151 ods. 1 a § 224 ods. 1 O.s.p.).

Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je možné podať odvolanie.