

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/604/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813214790  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Zimová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2013:3813214790.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa: REALITY - OBCHODNÁ, a.s., O.: XX XXX XXX, so sídlom Q. B. XXX/XX, T. F. T. proti odporcovi: E. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C.. R. XXXX, A., M. S., o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza zo dňa 12. augusta 2013, č.k. 5C/113/2013- 25, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu potvrdzuje.

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením okresný súd zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa navrhovateľ domáhal, aby súd zakázal odporcovi akýmkoľvek spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Správou katastra H. na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území H., najmä tieto predáť alebo darovať inej osobe, zameniť v prospech inej osoby, vložiť do základného imania obchodnej spoločnosti, zriadiť na nej záložné právo alebo iné vecné bremeno v prospech inej osoby, alebo ju prenechať do nájmu alebo výpožičky inej osobe. Rozhodnutie odôvodnil konštatovaním, že z predložených listinných dôkazov bolo zistené, že navrhovateľ odstúpil od kúpnej zmluvy, uzavretej s odporcom dňa 16.08.2006 z dôvodu, že odporca neuhradil kúpnu cenu riadne a včas, a to dňa 09.07.2013. Dňa 10.07.2013 s odporcom uzavrel dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorú navrhovateľ i odporca vlastnoručne podpísali. Odstúpením od zmluvy došlo k obnoveniu pôvodného stavu, t.j. zo zákona sa obnovilo vlastnícke právo navrhovateľa k predmetným nehnuteľnostiam. Podpis odporcu na dohode o odstúpení od kúpnej zmluvy zároveň znamená, že odporcovi bolo odstúpenie od zmluvy doručené a že tento jeho platnosť nespochybňuje. Z uzavretej dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2013 teda jednoznačne vyplýva, že od kúpnej zmluvy odstúpili v podstate obaja účastníci zmluvy, svoje prejavy vôle si navzájom dali na vedomie a že vykonané odstúpenie od zmluvy medzi nimi nebolo sporné. V uvedených skutočnostiach videl dôvody, prečo návrh na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný. Poukázal na to, že navrhovateľ svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia zdôvodňoval stanoviskom príslušnej správy katastra, podľa ktorého v danom prípade je nevyhnuté podanie návrhu na určenie vlastníckeho práva a rozhodnutie súdu o tomto návrhu, pričom však navrhovateľ uvedené stanovisko ani na výzvu súdu nepredložil. Vyslovil právny názor, že takýto postup (podanie návrhu na určenie vlastníckeho práva) nie je potrebný, nakoľko v dôsledku nesporného odstúpenia od kúpnej zmluvy zo zákona sa obnovilo vlastnícke právo navrhovateľa a na základe Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy môže (a má) byť v katastri nehnuteľností vykonaná príslušná vlastnícka zmena. Z uvedeného dôvodu rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nie je potrebné a teda nárok, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nie je dôvodný. Pre úplnosť dodal, že pokiaľ sa pri odstúpení od kúpnej zmluvy obnovuje zo zákona vlastnícke právo predávajúceho, zapisuje sa táto zmena do katastra nehnuteľností záznamom v zmysle § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, pričom záznamovou listinou, ktorá bude podkladom pre vykonanie predmetného záznamu je v tomto prípade Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy.

Proti uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ, ktorý žiadal, aby odvolací súd uznesenie prvostupňového súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie alebo aby uznesenie prvostupňového súdu zmenil tak, že jeho návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovie. V odvolaní uviedol, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď vo svojom rozhodnutí tvrdí, že kataster nehnuteľností vykoná zmenu vlastníka na základe Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy. Poukázal na to, že súdu prvého stupňa predložil stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra SR uvedené v katastrálnom bulletine č. X/XXXX zo dňa XX.XX. číslo A., ktoré odkazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 8 Sžo 4/2008 zo dňa 24.04.2008, v ktorom Najvyšší súd uvádza, že odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo o sebe dôvodom pre obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností a konštitutívne účinky vkladu môžu byť zmenené už len verejnou listinou predloženou na zápis záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva. Citoval ust. § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. a v súvislosti s tým vyslovil názor, že z uvedeného zákonného ustanovenia je zrejmé, že zápis zmeny vlastníka na základe dohody o odstúpení záznamom nie je možný. Ďalej poukázal na to, že súd prvého stupňa vo svojom rozhodnutí uviedol, že z dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že od kúpnej zmluvy odstúpili v podstate obaja a svoje prejavy si dali na vedomie, opomenul však rozhodujúcu skutočnosť, a to, že odporca po odstúpení od zmluvy disponuje s nehnuteľnosťami za účelom ich prevodu na tretiu osobu, čím by bol ohrozený alebo celkom zmarený výkon rozhodnutia, ktorý je jedným z dôvodov na nariadenie predbežného opatrenia. Ohrozenie výkonu rozhodnutia, ktorým by bol navrhovateľ určený ako výlučný vlastník nehnuteľností, navrhovateľ videl práve v tom, že ak bude prevedené vlastnícke právo na tretiu osobu, ktorá bude dobromyseľná v tom, že predávajúcemu vlastnícke právo patrí, môže sa tak stať vlastníkom, pretože ide o jednu z výnimiek nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľa písomne nevyjadril.

Krajský súd preskúmal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a zistil, že uznesenie okresného súdu je potrebné podľa 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdiť. Vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého nie je potrebné nariadovať pojednávanie odvolacieho súdu.

Predbežné opatrenie možno nariadiť pred začatím konania (§ 74 O.s.p.) alebo po začatí konania (§ 102 O.s.p.). V oboch prípadoch je možné ho nariadiť, ak je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Spoločným znakom oboch typov predbežných opatrení je ich predbežný (dočasný) charakter.

V prejednávanej veci bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia podaný z dôvodu, že je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov, ako aj z dôvodu, že je ohrozený výkon rozhodnutia vo veci samej v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Pokiaľ sa jedná o druhý uplatnený dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia - obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, predpokladom pre nariadenie takéhoto predbežného opatrenia je existencia súdneho rozhodnutia alebo stav v súdnom konaní, ktorý osvedčuje, že došlo alebo reálne dôjde k vyneseniu rozhodnutia, ktoré môže byť exekučným titulom, pričom je nevyhnutné, aby sa jednalo o súdne rozhodnutie, ktoré ukladá povinnému určitú povinnosť na plnenie.

V danom prípade je zrejmé, že súdne rozhodnutie, ktoré by ukladalo v danom vzťahu odporcovi určitú povinnosť na plnenie vo vzťahu k navrhovateľovi nebolo vydané. Nemožno konštatovať ani taký stav v súdnom konaní, ktorý by osvedčil, že reálne dôjde k vydaniu takéhoto rozhodnutia, pretože navrhovateľ tvrdí, že len hodlá podať návrh na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy, čo nie je exekučným titulom. Za takejto situácie sa navrhovateľ nemôže domáhať nariadenia predbežného opatrenia z uvedeného dôvodu, ktoré je prípustné len vtedy, ak má zabezpečiť výkon exekučného titulu na úrovni súdneho rozhodnutia.

Pokiaľ sa jedná o druhý dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia (dočasnú úpravu pomerov), v tomto prípade pred nariadením predbežného opatrenia súd zisťuje, či bola osvedčená existencia právneho vzťahu medzi účastníkmi, ktorá by si vyžadovala dočasnú úpravu, či táto dočasná úprava je potrebná, či sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav a či sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi, t.j. či účastník nie je obmedzený spôsobom neprimeraným povahe veci.

V danej veci súd prvého stupňa návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol z dôvodu, že takáto dočasná úprava nie je potrebná, nakoľko rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v danej veci nie je potrebné, pretože v dôsledku nesporného odstúpenia od kúpnej zmluvy sa zo zákona obnovilo vlastnícke právo navrhovateľa a na základe Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy môže (a má) byť v katastri nehnuteľností vykonaná príslušná vlastnícka zmena.

Odvolačí súd sa s týmto právnym názorom súdu prvého stupňa stotožňuje. Z predložených listinných dôkazov totiž vyplýva, že navrhovateľ dňa 09.07.2003 od kúpnej zmluvy, uzavretej s odporcom odstúpil, pričom dňa 10.07.2013 bola medzi účastníkmi zmluvy uzavretá Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy, v ktorej zmluvné strany zhodne prejavili vôľu odstúpiť od uzavretej kúpnej zmluvy v celom rozsahu. Z obsahu uzavretej dohody teda vyplýva, že právo odstúpiť od predchádzajúcej kúpnej zmluvy si uplatnili obaja jej účastníci, že tieto prejavy vôle si navzájom dali na vedomie a že vykonané odstúpenie medzi nimi nebolo sporné.

Podstatou činnosti správy katastra je iba skúmanie nespornosti vzťahov subjektov, ktoré majú k nehnuteľnostiam dispozičné právo, keď zákon im nedeleguje kompetenciu posudzovať dôvody platnosti odstúpenia od zmluvy. V danom prípade z predloženej Dohody zo dňa 10.07.2013 vyplýva, že vykonané odstúpenie od uzavretej kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami nie je sporné, preto možno konštatovať, že Dohoda zo dňa 10.07.2013 je spôsobilou listinou, na základe ktorej môže byť záznamom v katastri vykonaná príslušná vlastnícka zmena.

Odlíšny postup pre správu katastra nevyplýva ani z navrhovateľom uvádzaného rozhodnutia Najvyššieho súdu č.k. 8Sžo 4/2008 zo dňa 24. apríla 2008, z obsahu ktorého je zrejmé, že podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva je potrebné iba v prípade, ak z prejavov účastníkov je zrejmé, že druhý účastník s odstúpením od zmluvy druhej strany nesúhlasí, pretože pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, je v tejto veci oprávnený rozhodnúť jedine súd. Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať a až ak druhý účastník spochybnil platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by správa katastra účastníka vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že navrhovateľ Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 10.07.2013 správe katastra doposiaľ vôbec nepredložil, a preto nemôže tvrdiť, že správa katastra na základe predloženej Dohody o odstúpení požadovanú vlastnícku zmenu nevykoná. Za takéhoto stavu je preto predčasné, aby sa navrhovateľ domáhal určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam žalobou na súde, preto záver súdu prvého stupňa, že rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v danej veci za súčasného stavu nie je potrebné, a teda nárok, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nie je dôvodný, preto považoval odvolací súd za správny.

Preto uznesenie prvostupňového súdu potvrdil.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.