

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 8Co/544/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5713215408
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Táňa Rapčanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2013:5713215408.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľky: X. A., rod. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. č. XXX, zastúpenej splnomocneným zástupcom JUDr. Vladimírom Kašubom, advokátom so sídlom Y., ul. Q. č. XX, proti odporkyni: Mgr. Y. Y., rod. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom T., ul. M. J. č. XXX/X, o vydanie predbežného opatrenia v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Martin zo dňa 25. októbra 2013 č. k. 5C/262/2013-46, takto

rozhodol:

uznesenie okresného súdu m e n í tak, že odporkyni zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. XXX vedenými u Správy katastra Martin pre k.ú. T. a to s rodinným domom súpisné č. XXX postavenom na CKN parc. č. 176/28, s pozemkom CKN parc. č. 176/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 412 m², s pozemkom CKN parc. č. 176/28 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m² s pozemkom CKN parc. č. 460/5 - záhrady o výmere 171 m², ktorý by viedol k scudzeniu týchto nehnuteľností tretej osobe, resp. k zaťaženiu týchto nehnuteľností právami tretích osôb (záložné právo, nájomný vzťah).

Odporkyni sa nariaďuje umožniť t.j. znášať navrhovateľke užívanie nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX vedených u Správy katastra Martin a to rodinného domu súpisné č. XXX postaveného na CKN parc. č. 176/28, pozemku CKN parc. č. 176/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 412 m², pozemku CKN parc. č. 176/28 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m² a pozemku CKN parc. č. 460/5 - záhrady o výmere 171 m².

Predbežné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam vedeného u Okresného súdu Martin pod sp. zn. 5C/262/2013.

odôvodnenie:

Okresný súd Martin uznesením zo dňa 25. 10. 2013 č. k. 5C/262/2013-46 návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol v celom rozsahu (výrok I.). Rozhodnutie o trovách predbežného opatrenia ponechal rozhodnutiu vo veci samej (výrok II.).

Súd citujúc ust. § 102 ods. 2, § 75 ods. 2, 6, § 76 ods. 1 písm. f/, 4 Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len „O. s. p.“ konštatoval, že pre nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné splnenie dvoch kumulatívnych podmienok, a to: 1/ dôvodnosť nároku; 2/ odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľka síce uviedla, že nemá vo svojej moci žiadny právny prostriedok - bez poskytnutia súčinnosti odporkyne - ktorý by bol spôsobilý obnoviť sám o sebe jej vlastnícke právo zároveň aj v katastri nehnuteľností a iba určenie v zmysle podanej žaloby je spôsobilé odstrániť stav právnej neistoty a predísť súdnym sporom pro futuro, ktoré môžu vyplývať aj z úkonov a skutočností týkajúcich sa vecných práv (t. j. ich prevod a prechod), avšak súdu nepreukázala

nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku, ktorého sa domáha vo veci samej. Z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia spojeného s návrhom vo veci samej toto nebezpečenstvo v potrebnej miere nevyplýva. Navrhovateľka v návrhu poukázala iba na skutočnosť, že podľa slov priateľa odporkyne, pána S., chce odporkyňa nehnuteľnosti predať a tiež na skutočnosť, že odporkyňa nijako nereagovala na jej odstúpenie od kúpnej zmluvy a taktiež jej nepredložila novú nájomnú zmluvu na nasledujúce obdobie. Z uvedeného potom navrhovateľka usúdila úmysel odporkyne tieto nehnuteľnosti predať. Uvedené tvrdenia však navrhovateľka nepodložila žiadnymi relevantnými dôkazmi, napr. písomným oznámením odporkyne o ukončení nájomnej zmluvy s prípadnou výzvou na uvoľnenie nehnuteľností ku dňu 01. 11. 2013 a pod. Za daných okolností súd nepovažoval za odôvodnené nariadiť tak predbežné opatrenie, ktorým by odporkyni nariadil, aby s označenými nehnuteľnosťami do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam nenakladala, ako ani predbežné opatrenie, ktorým by odporkyni nariadil, aby umožnila navrhovateľke užívanie týchto nehnuteľností až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam. Vzhľadom na uvedené súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol v celom rozsahu.

V zmysle ust. § 151 ods. 1 prvá veta a § 145 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) súd ponechal rozhodnutie o trovách konania na konečné rozhodnutie vo veci samej.

Proti tomuto uzneseniu podala odvolanie navrhovateľka prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu.

K odôvodneniu súdu, že nepreukázala nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku navrhovateľka uviedla, že v jej prípade toto vyplýva z podstaty tohto sporu. V tejto súvislosti sa odvolávala na to, že ust. § 49 Občianskeho zákonníka jej umožňuje odstúpiť od zmluvy uzavretej za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni a to s účinkami zrušenia zmluvy od začiatku (§ 48 Občianskeho zákonníka). O tejto skutočnosti predložila dôkazy (odstúpenie od zmluvy s podacím lístkom). V právnej rovine je teda vlastníčkou predmetných nehnuteľností domáhajúca sa ochrany svojich práv. O zásah do vlastníckeho práva odporkyne, ktorej súd priznal týmto takúto ochranu a postavenie, v žiadnom prípade nejde.

Ďalej navrhovateľka uviedla, že predložila súdu listinný dôkaz o tom, že jej dňa 01. 11. 2013 skončí nájom dohodnutý na dobu určitú (nájomná zmluva), ktorý preukazuje nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku vo veci samej v celom rozsahu. Podľa nej do tzv. triády vlastníckeho práva patrí aj právo vlastníka svoju vec užívať a preto nevlastník nemôže obmedzovať toto jej právo. Zároveň kládla otázku, či je odporkyňa pre tento čas obmedzená v konaní smerujúcom k uzavretiu napr. novej nájomnej zmluvy s iným nájomcom, na ktorú odpovedala, že nie je. V jej prípade ide o nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorej uplynutím sa nájom končí a to bez ďalšieho prejavu vôle, bez ďalšieho úkonu odporkyne, ktorá má postavenie prenajímateľa z tejto nájomnej zmluvy. Pokiaľ sa súd dožaduje dôkazu (písomné oznámenie odporkyne o ukončení nájomnej zmluvy), tento podľa navrhovateľky neexistuje a ani nikdy existovať nemusí a jej nebude poskytnutá ochrana.

Navrhovateľka preto navrhla, aby odvolací súd uznesenie okresného súdu zmenil tak, že predbežným opatrením nariaďuje odporkyni, aby nenakladala akýmkoľvek spôsobom s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. 369, vedenom v katastri nehnuteľností Obvodného úradu Martin, odbor katastrálny, pre kat. úz. T., a to s rodinným domom súp. č. XXX, postavenom na CKN parc. č. 176/2 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 412 m², s pozemkom CKN parc. č. 176/28 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 104 m² a s pozemkom CKN parc. č. 460/5 - záhrady o výmere 171 m², ktorý by viedol k scudzeniu týchto nehnuteľností tretej osobe, resp. k zaťaženiu týchto nehnuteľností právami tretích osôb (záložné právo, nájomný vzťah a pod.), a to až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam a zároveň odporkyni nariaďuje, aby umožnila (t. j. znášala) navrhovateľke užívanie nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, vedenom v katastri nehnuteľností Obvodného úradu Martin, odbor katastrálny, pre kat. úz. T., a to rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na CKN parc. č. 176/28, pozemku CKN parc. č. 176/2 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 412 m², pozemku CKN parc. č. 176/28 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 104 m² a pozemku CKN parc. č. 460/5 - záhrady o výmere 171 m², a to až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas účastníkom konania (§ 204 ods. 1, § 201 O. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 201 O. s. p.), pričom podanie opravného prostriedku nie je vylúčené ust. § 202 O. s. p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.), preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O. s. p.) a uznesenie okresného súdu zmenil (§ 220 O. s. p.) z nasledovných dôvodov:

Z obsahu spisu mal odvolací súd zistené, že podľa navrhovateľky zo skutočností, ktoré opísala v návrhu na začatie konania o určenie vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam vyplývajú podľa nej aj tie skutočnosti, ktoré odôvodňujú nariadenie predbežného opatrenia. Okrem toho poukázala na to, že nájomnú zmluvu má uzavretú len do 01. 11. 2013, reálne jej hrozí strata strechy nad hlavou. Tvrdila, že sa stala zdrojom lacne zarobených peňazí inému človeku - odporkyni. Odporkyňa má úver, ktorý ona platí (teda platenie kúpnej ceny bolo prenesené na predávajúceho) a vlastní aj jej nehnuteľnosti. Údajné nájomné platila už polroka skôr, ako sa vôbec odporkyňa stala vlastníčkou predmetných nehnuteľností. Žiadna škoda jej nevzniká. Teraz jej už však odporkyňa neponúkla predĺženie nájomnej zmluvy - vyjadrila sa, že „už ju otravujem“ a podľa jej priateľa p. S. chce nehnuteľnosti predať a to samozrejme bez nájomcu. Nereagovala preto ani na zaslané odstúpenie od kúpnej zmluvy. Neoznámila k tomuto úkonu svoj postoj v žiadnom smere. V prípade, že odporkyňa realizuje svoj úmysel, a zatiaľ všetky skutočnosti svedčia o tom, že od tohto úmyslu neustúpila (nemá novú nájomnú zmluvu, neakceptovala odstúpenie od zmluvy s tým, aby popripade navrhla vzájomné urovanie), stratí s rodinou domov. Obec Príbovce sa vyjadrila, že jej nemôže zabezpečiť náhradné bývanie. To je nebezpečenstvo bezprostredne a reálne hroziacej ujmy a to už za 10 dní. Navyše aj výkon rozhodnutia vo veci samej by bol ohrozený a sám o sebe by neodstraňoval stav právnej neistoty a nepredchádzal by možným budúcim sporom.

Okresný súd návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia v konaní o určenie vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam zamietol. Dôvodom bolo zistenie, že odporkyňa je vlastníčkou nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13. 11. 2012 uzavretej medzi navrhovateľkou ako predávajúcou a odporkyňou ako kupujúcou ohľadom označených nehnuteľností, ktorej vklad bolo povolený Správou katastra dňa 04. 04. 2013 pod V 802/13. Nakoľko podpis predávajúceho musí byť na kúpnej zmluve ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam úradne overený javilo sa súdu v tomto štádiu konania ako málo pravdepodobné tvrdenie navrhovateľky, že o prevode vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam nevedela a o tomto sa dozvedela až keď jej bolo doručené rozhodnutie Správy katastra. Navrhovateľka predmetné nehnuteľnosti užíva titulom nájomnej zmluvy zo dňa 30. 04. 2013, ktorú má s odporkyňou ako prenajímateľkou uzavretú na dobu určitú a to do 31. 10. 2013. Podľa súdu navrhovateľka nepreukázala nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku, ktorého sa domáha vo veci samej a to pokiaľ ide o tvrdenie, že odporkyňa chce nehnuteľnosti predať.

V odvolaní navrhovateľka poukazovala na to, že v jej prípade nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku uplatneného návrhom vo veci samej vyplýva z podstaty tohto sporu pretože odstúpenie od zmluvy uzavretej v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok má za následok zrušenie zmluvy od začiatku a preto v právnej rovine je vlastníčkou označených nehnuteľností pričom nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú preukazuje nebezpečenstvo ujmy bezprostredne hroziacej nároku vo veci samej v celom rozsahu. V rámci odvolacieho konania navrhovateľka podaním došlým krajskému súdu dňa 27. 11. 2013 predložila oznámenie Obecného úradu v Príbovciach o snahe odporkyne dňa 30. 10. 2013 zrušiť trvalý pobyt odporkyne. Z tohto konania podľa navrhovateľky potom vyplýva, že odporkyňa aktívne vyvíja činnosť smerujúcu k tomu, aby ju zbavila možnosti užívať predmetné nehnuteľnosti a naopak súčinnosť vo vzťahu k odstúpeniu od zmluvy neposkytuje.

Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo účastníka ohrozené. Nariadením predbežného opatrenia navrhovateľ nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z uvedeného 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 na dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy.

Odvolačný súd preskúmaním veci dospel k záveru, že okresný súd pri rozhodovaní nepostupoval podľa uvedených predpokladov a dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že v prejednávanej veci nie sú splnené zákonné podmienky pre vydanie predbežného opatrenia podľa § 102 a § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O. s. p., v zmysle ktorých 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. Predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečo ho sa zdržal alebo niečo znášal.

Z obsahu spisu mal odvolací súd preukázané, že navrhovateľka sa návrhom došlým súdu dňa 21. 10. 2013 domáhala voči odporkyni určenia, že je výlučnou vlastníčkou (spoluvlastnícky podiel 1/1) nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, rodinný dom postavený na CKN parc. č. 176/28, CKN parc. č. 176/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 412 m², - CKN parc. č. 176/28 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², C KN parc. 460/5 - záhrady o výmere 171 m². V návrhu podrobne opísala skutočnosti, ktoré predchádzali uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa 13. 11. 2012 (existenčné problémy navrhovateľky, úverová zmluva č. 155/11 s Tatra credit, a.s., Piešťany z 28. 06. 2011, zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, prefinancovanie záväzku v SLSP, a.s. na osobu odporkyne, uzavretie zmluvy o budúcej zmluve dňa 07. 11. 2012, uzavretie kúpnej zmluvy dňa 13. 11. 2012, uzavretie nájomnej zmluvy dňa 13. 11. 2012, uzavretie nájomnej zmluvy dňa 30. 04. 2013, dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, odstúpenie od kúpnej zmluvy z 11. 10. 2013), pričom tieto by mali podľa navrhovateľky byť dôvodom vyslovenia absolútne neplatného právneho úkonu alebo posúdenia, že tento bol urobený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok dôsledkom ktorých odstúpila od kúpnej zmluvy a vyzvala odporkyňu k urovnaniu vzájomných vzťahov. Vzhľadom na uvedené je podľa odvolacieho súdu nepochybné, že navrhovateľka osvedčila existenciu právneho vzťahu medzi ňou (predávajúcou) a odporkyňou (kupujúcou). Namietaním neplatnosti právneho úkonu bola preukázaná súvislosť medzi konaním vo veci samej (o určenie vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam) a navrhovaným predbežným opatrením. Navrhovateľka tiež uviedla tvrdenie o úmysle odporkyne predať nehnuteľnosti poukazujúc na vyjadrenie priateľa odporkyne. Vzhľadom na charakter rozhodovania o nariadení predbežného opatrenia bolo podľa odvolacieho súdu postačujúce osvedčenie (nie preukázanie) uvedeného tvrdenia navrhovateľky. Navyiac navrhovateľka predložila v odvolacom konaní dôkaz o snahe odporkyne zrušiť jej trvalý pobyt. Z týchto dôvodov bol odvolací súd toho názoru, že s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti je tiež predpoklad, že nepredĺžením nájomnej zmluvy mieni odporkyňa nehnuteľnosti speňažiť a previesť na iné osoby čo odôvodňuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľke. Považoval preto za potrebné dočasne upraviť pomery navrhovateľky v tom smere, aby odporkyňa s označenými nehnuteľnosťami nenakladala spôsobom, ktorý by viedol k scudzeniu týchto nehnuteľností tretej osobe, resp. k zaťaženiu týchto nehnuteľností právami tretích osôb (záložné právo, nájomný vzťah). Odvolací súd pre neurčitosť neakceptoval návrh navrhovateľky pokiaľ uviedla spôsob zaťaženia nehnuteľností aj vyjadrením „a pod.“. Z vyššie uvedených dôvodov ako i s ohľadom na ukončenie nájomného vzťahu je tak bránené navrhovateľke aj v užívaní označených nehnuteľností. Z toho dôvodu odvolací súd považoval za opodstatnený i jej návrh, aby bolo odporkyni nariadené umožniť t.j. znášať užívanie nehnuteľností navrhovateľkou. Nariadené predbežné opatrenie by malo trvať až do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Z týchto dôvodov odvolací súd uznesenie okresného súdu pre nesprávne právne posúdenie veci zmenil tak ako uviedol vo výroku rozhodnutia.

Odvolačný súd o náhrade trov odvolacieho konania nerozhodoval a a pri aplikácii ust. § 145 a § 151 ods. 1 O. s. p. ponechal rozhodnutie o trovách spojených s tým konaním o predbežnom opatrení na konečné rozhodnutie vo veci samej.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.