

Súd: Okresný súd Bánovce nad Bebravou
Spisová značka: 4C/92/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3213203397
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Sitáriková
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2014:3213203397.13

Uznesenie

Okresný súd Bánovce nad Bebravou v právnej veci navrhovateľa: PRUDENTIAL FINANCE DYNAMICS s.r.o., so sídlom Radlinského ul. 1534/18, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 36 322 351, zast.: Advokátska kancelária Bugala-Ďurček, s.r.o., so sídlom Drotárska cesta 102, 811 02 Bratislava, IČO: 36 731 544, proti odporcovi 1/: Okresný úrad Trenčín, so sídlom Hviezdoslavova ul. 3, 911 01 Trenčín, IČO: 42 024 331, odporcovi 2/: W.. I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. ul. XXX/X, XXX XX G., odporkyni 3/: W.. S. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. ul. XXXX/X, XXX XX J. nad J., odporcovi 4/: Slovenská republika, zast.: Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova ul. 3, 911 01 Trenčín, IČO: 42 024 331, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o nariadenie predbežného opatrenia takto

rozhodol:

I. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručený navrhovateľom súdu dňa 19.02.2014 sa zamietá.

II. Odporcom sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Podaným návrhom sa navrhovateľ vo veci samej domáha určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.12.2012. Uviedol, že je vlastníkom stavby na pozemku parc. č. 425/2 nachádzajúcej sa v katastrálnom území J. nad J. (ďalej Budova). Odporca 4/ ako predávajúci previedol na odporcu 2/ a odporcu 3/ ako kupujúcich do ich bezpodielového vlastníctva manželov nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor, evidované na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. nad J. (ďalej aj ako Nehnuteľnosti) na základe Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.12.2012, ktorej určenia neplatnosti sa domáha. Uviedol, že tento právny úkon je neplatný podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Neplatnosti tohto právneho úkonu sa domáha z dôvodu, že neboli nerespektované ustanovenia zákona č. 278/1993 o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Súd vo veci samej už rozhodol, rozsudkom zo dňa 05.12.2013, tak že návrh zamietol, proti ktorému rozsudku podal navrhovateľ odvolanie, o ktorom nie je k dnešnému dňu rozhodnuté.

Dňa 19.02.2014 navrhovateľ podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd odo dňa vydania predbežného opatrenia do vydania právoplatného rozhodnutia vo veci samej odporcom 2/ a 3/ zakázal

- vykonávať akékoľvek stavebné práce, technické zmeny, stavebné úpravy, stavebné zmeny a akékoľvek iné úkony s tým spojené na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594

m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. nad J.,
- uzatvárať kúpne zmluvy, darovacie zmluvy, zámenné zmluvy alebo iné zmluvy, predmetom ktorých alebo účelom ktorých je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedených Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. nad J.,
- uzatvárať nájomné zmluvy alebo iné zmluvy, ktorých predmetom, alebo účelom je prenechanie nehnuteľností vedených Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m?, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. nad J. do dočasného užívania v prospech tretích osôb.

V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uviedol, že v prípade ak by došlo k právoplatnému rozsudku, ktorým súd vyhovie návrhu navrhovateľa, spornosť vlastníctva Nehnuteľností by zanikla, nakoľko výlučným vlastníkom Nehnuteľností by bol odporca 4/. Odporca 4/ by v takom prípade v zmysle zákona o správe majetku štátu musel v zastúpení odporcom 1/ zopakovať proces odpredaja Nehnuteľností, pričom prednostné právo na kúpu Nehnuteľností by mal v zmysle zákona o správe majetku štátu navrhovateľ ako vlastník Budovy. Navrhovateľ by tak mohol realizovať svoje právo na odkúpenie Nehnuteľností, ktoré mu zaručuje zákon o správe majetku štátu. Právo navrhovateľa odkúpiť Nehnuteľnosti v stave, v akom sú teraz by mohol vážne ohroziť zásah do Nehnuteľností súčasnými spornými vlastníkmi, teda odporcom 2/ a 3/. Ak by bol v predmetnej veci vydaný právoplatný rozsudok vyhovujúci návrhu, má sa za to, že odporcom 2/ a 3/ vlastníctvo k Nehnuteľnostiam nikdy nevzniklo a teda zásah do Nehnuteľností by bol nepodloženým zásahom bez akéhokoľvek právneho podkladu a dôvodu. V príčinnej súvislosti by boli ohrozené práva a právom chránené záujmy navrhovateľa odkúpiť Nehnuteľnosti v stave v akom by ich ponúkol pri neexistencii vlastníctva odporcu 2/ a 3/ odporca 4/ na predaj. Odporca 2/ a 3/ ako sporní vlastníci Nehnuteľností majú zámer do týchto Nehnuteľností zasiahnuť a to výstavbou polyfunkčného objektu na Nehnuteľnostiach. Navrhovateľ túto skutočnosť osvedčuje, predovšetkým na základe písomného vyjadrenia odporcu 2/ a 3/ k žalobe zo dňa 17.09.2013, v ktorom odporcovia konštatujú, že začiatok výstavby polyfunkčného objektu na parc. č. 425/2 je naplánovaný na marec 2014. Uvedené potvrdil aj odporca 2/ svojim vyjadrením " za účelom výstavby polyfunkčného objektu", teda potvrdil, že všetky Nehnuteľnosti sú zahrnuté do zámeru výstavby polyfunkčného objektu, ktorá by mala začať v marci 2014. Každý zásah do Nehnuteľností v kontexte práve prebiehajúceho súdneho konania ohrozením navrhovateľovho práva. Tento zásah odporca 2/ aj odporkyňa 3/ plánujú už v marci 2014, čo navrhovateľ osvedčuje samotnými vyjadreniami odporcu 2/ a odporkyne 3/ v konaní. Zásahom do Nehnuteľností výstavbou polyfunkčného objektu vznikne navrhovateľovi vážna ujma na jeho právach, ktorá sa už nedá prinavrátiť ani prikázaním uviesť Nehnuteľnosti do pôvodného stavu. Z vyššie uvedených dôvodov dočasne upraviť pomery účastníkov tak, že súd predbežným opatrením odporcovi 2/ a 3/ zakáže vykonávať akékoľvek stavebné práce na Nehnuteľnostiach. Nakoľko je však spoľahlivo osvedčené, že odporcovia 2/ a 3/ plánujú výstavbu polyfunkčného objektu, iba v prípade zákazu stavebných prác na Nehnuteľnostiach predbežným opatrením by sa mohli pokúsiť tento zákaz obísť a to scudzením Nehnuteľností, alebo prenechaním Nehnuteľností tretej osobe, ktorá nebude predbežným opatrením viazaná. Z toho dôvodu taktiež navrhuje predbežným opatrením zakázať odporcom 2/ a 3/ akokoľvek nakladať s Nehnuteľnosťami.

Podľa § 102 ods. 1, veta prvá zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (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 § 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 bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 8 O.s.p. o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručí súd ostatným účastníkom až spolu s uznesením, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia odmietnutý alebo zamietnutý, nedoručuje súd ostatným účastníkom uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí, ani prípadné odvolanie navrhovateľa; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo nariadené predbežné opatrenie.

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

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, nenakladal s určitými vecami alebo právami;

Súd v tomto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia rozhodol bez výsluchu účastníkov a nariadenia pojednávania podľa § 75 ods. 6 O.s.p..

Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov konania. Podmienkou jeho vydania je osvedčenie, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo účastníka ohrozené. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho vydaním je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. V návrhu na vydanie predbežného opatrenia, by sa malo osvedčiť najmä to, že existuje daný právny záujem. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia s akcentom na to, že nariadením predbežného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v konaní vo veci samej.

Predbežné opatrenie preto nie je možné nariadiť len na základe návrhu navrhovateľa alebo na základe ničím nepodloženého tvrdenia, resp. na základe domnienky alebo fikcie, bez toho, aby boli náležite osvedčené aspoň základné skutočnosti o osobách účastníkov, potrebe predbežného opatrenia, nebezpečenstve hroziacej ujmy účastníkovi alebo akútnej hrozbe, že súdne rozhodnutie nebude môcť byť vykonané.

Navrhovateľ v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uviedol, že vyššie špecifikované predbežné opatrenie navrhuje vydať do vydania právoplatného rozhodnutia veci samej.

Súd z výpisu listu vlastníctva č. XXXX k.ú. J. nad J. zistil, že odporca 2/ a 3/ je bezpodielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených Správou katastra Bánovce nad Bebravou evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len nehnuteľnosti) a pozemok parc. reg. "C" č. 675 o výmere 505 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J. nad J., ktoré odporca 2/ a 3/ nadobudli na základe kúpnych zmlúv, ktorých vklad pod č. V 1558/2012 a V 414/2013 bol povolený dňa 17.09.2012 a 25.04.2013. Ďalej z tohto výpisu súd zistil, že v súčasnosti je na tomto liste vlastníctva zaevidovaná poznámka o začatí súdneho konania na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy sp.zn. 4C/92/2013.

Z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva, že vlastníctvo k nehnuteľnostiam odporca 2/ a odporkyňa 3/ nadobudli na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 uzatvorenej medzi odporcom 4/ ako predávajúcim a odporcami 2/ a 3/ ako kupujúcimi, vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu 2/ a 3/ bol povolený rozhodnutím príslušnej správy katastra dňa 25.04.2013 a uzatvoreniu Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 predchádzalo Ponukové konanie a Osobitné ponukové konanie podľa ust. § 8 a § 8a zákona o správe majetku štátu. Predmetom Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 bol prevod vlastníctva nehnuteľného prebytočného majetku vo vlastníctve štátu (odporcu 4/), ktorý bol v správe dočasného správcu, ktorým bol (v čase prevodu) obvodný úrad v sídle kraja, v ktorého územnom obvode sa taký majetok štátu nachádza, teda v správe Obvodného úradu Trenčín.

Odporca 2/ bol v konaní vo veci samej vypočutý dňa 05.12.2013 a uviedol, že tieto pozemky kúpil na výstavbu polyfunkčného objektu, hlavne na parcele č. 424/8, na podnikateľské účely.

Odporca 2/ a odporkyňa 3/ vo svojom vyjadrení k návrhu, ktoré doručili súdu dňa 19.09.2013 uviedli, že na základe vyhláseného verejného osobitného ponukového konania Obvodným úradom Trenčín zo dňa 25.09.2012 zverejneného v registri osobitných ponukových konaní na internete dňa 25.09.2012 sa prihlásili do súťaže s ponukou na odkúpenie. Uvedené pozemky sa predávali ako celok, takže aj pozemok pod stavbou č. parcely 425/2 bol súčasťou podmienok predaja. Verejnú súťaž vyhrali a pozemok kúpili za účelom realizácie investičného zámeru v danej lokalite, a to výstavbu polyfunkčného objektu, ktorého začiatok výstavby je plánovaný na marec 2014. Pozemok kupovali v dobrej viere, nadobudli legitímne a v súlade so zákonom, preto nerozumejú žalobe navrhovateľa.

Predpokladom nariadenia predbežného opatrenia je naliehavosť potreby úpravy pomerov účastníkov. Predbežné opatrenie je možné nariadiť z dvoch dôvodov. Jedným je potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov a druhým zabezpečenie výkonu rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený.

Preskúmaním návrhu na nariadenie predbežného opatrenia dospel súd k záveru, že navrhovateľ spofahlivo neosvedčil to, že reálne hrozí, že by odporca 2/ a 3/ mal záujem s Nehnuteľnosťami vykonávať úkony, ktoré sú v návrhu uvedené. Z podaného návrhu nevyplýva, žeby odporca 2/ a odporkyňa 3/ začali vykonávať stavebné práce, technické zmeny, stavebné úpravy, stavebné zmeny a akékoľvek iné úkony s tým spojené. Samotnou výpoveďou odporcu 2/ o tom, že pozemky kúpil na výstavbu polyfunkčného objektu, hlavne na parcele č. 424/8 a písomné vyjadrenie odporcu 2 a 3/ že pozemok kúpili za účelom realizácie investičného zámeru v danej lokalite, a to výstavbu polyfunkčného objektu, ktorého začiatok výstavby je plánovaný na marec 2014 nemal súd preukázanú naliehavosť úpravy pomerov medzi účastníkmi konania. Ak by aj odporca 2/ a odporkyňa 3/ tieto svoje zábery uskutočňovali, alebo mali v úmysle začať uskutočňovať navrhovateľ ako vlastník susednej stavby (Budovy) by o tom musel byť informovaný (vedieť) a to či už ako účastník konaní vedených podľa právnych predpisov stavebného práva a alebo ako priamo zúčastnený t.j. vidieť konkrétne konania a úkony (či už priamo odporcov 2/ a 3/, alebo iných osôb na to oprávnených na základe pokynov odporcom 2/ alebo 3/), o tom že odporca 2/ a 3/ vykonáva kroky či už za účelom samotnej výstavby alebo aspoň prípravy výstavby (napr. príprava staveniska, vytyčenie stavby a iné prípravné práce), a to z dôvodu, že Nehnuteľnosti sú pozemky v bezprostrednom susedstve Budovy, ktorej je navrhovateľom vlastníkom. A ani jedno z takýchto konkrétnych konaní odporcu 2/ a 3/ nebolo navrhovateľom preukázané. Taktiež navrhovateľ neuviedol a neosvedčil skutočnosť, že by odporca 2/ a 3/ mal vykonával konkrétne úkony smerujúce k prenechaniu Nehnuteľností do dočasného užívania v prospech tretích osôb alebo smerujúce k prevodu vlastníckeho práva Nehnuteľností. Ďalej súd poukazuje v súvislosti s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, v časti zákazu uzatvárať zmluvy, predmetom ktorých alebo účelom ktorých je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, že navrhovateľ sa návrhom vo veci samej na súde domáha určenia neplatnosti právneho úkonu a v katastri nehnuteľností je zapísaná poznámka o začatí tohto súdneho konania, ktorá poznámka plní aj účel ochrany navrhovateľa, pretože ak po zápise tejto poznámky do katastra nehnuteľností budú Nehnuteľnosti prevedené na tretiu osobu, výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, bude záväzný nielen pre odporcov, ale aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k týmto Nehnuteľnostiam od odporcov. Tento výrok rozsudku je voči nadobúdateľovi záväzný bez potreby viesť proti nemu osobitné súdne konanie, a to vzhľadom na ust. § 159a O.s.p., podľa ktorého výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťami je 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.

Na základe vyššie uvedených skutočností, riadiac sa vyššie uvedenými úvahami, súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný v celom rozsahu zamietol.

Vzhľadom na skutočnosť, že vo veci samej bolo už rozhodnuté bolo potrebné rozhodnúť aj o trovách tohto konania o predbežnom opatrení, a to s použitím § 151 ods. 1 O.s.p. V danom prípade sa ustanovenie § 145 O.s.p. nepoužije. Odporcom ako úspešným v konaní by náhrada trov patrila, žiadne trov mu však nevznikli a preto im súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno písomne podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bánovce nad Bebravou.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) 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 domáha. Odvolanie je treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak potrebný počet rovnopisov a príloh účastník nepredloží, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3, § 205 ods. 1 O.s.p.).

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 O.s.p.,
- 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím dobrovoľne splnená, možno podať návrh na výkon rozhodnutia a exekúciu podľa osobitného predpisu.