

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 5C/43/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414201499
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5414201499.1

Uznesenie

Okresný súd Dolný Kubín v právnej veci žalobcu: Ing. Q. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., P. Z. XXXX/XX, zastúpený Mgr. Martinom Machajom, advokátom so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 47, proti žalovanému: X. Ž., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. V. XXX, v konaní o návrhu žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietla.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajší súd 09.04.2014, po jej oprave podaním z 15.04.2014, sa žalobca prostredníctvom svojho zástupcu domáhal vydania rozsudku nahradzujúceho vôľu žalovaného tak, že žalovaný ponúka žalobcovi na predaj nehnuteľnosti - pozemky zapísané na:

LV č. XXXX pre k.ú. Q. Z., pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 39 - ostatné plochy o výmere 1449 m², parc. č. 40 - vodné plochy o výmere 1906 m², parc. č. 61/18 - lesné pozemky o výmere 3887 m², parc. č. 62 - lesné pozemky o výmere 18174 m², pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 38 - orná pôda o výmere 21267 m², parc. č. 41 - TTP o výmere 15297 m², parc. č. 42 - orná pôda o výmere 17131 m², parc. č. 43 - TTP o výmere 5219 m², parc. č. 44/1 - TTP o výmere 3378 m², parc. č. 44/2 - lesné pozemky o výmere 1305 m², parc. č. 45 - orná pôda o výmere 8783 m², parc. č. 46 - TTP o výmere 3791 m², parc. č. 47 - orná pôda o výmere 2546 m², parc. č. 48 - TTP o výmere 396 m², parc. č. 49/1 - lesné pozemky o výmere 17432 m², parc. č. 49/2 - lesné pozemky o výmere 65 m², parc. č. 49/3 - lesné pozemky o výmere 73 m², parc. č. 49/4 - ostatné plochy o výmere 8658 m², parc. č. 50 - orná pôda o výmere 57320 m², parc. č. 51 - zastavané plochy nádvoria o výmere 759 m², parc. č. 52/1 - TTP o výmere 32105 m², parc. č. 52/2 - lesné pozemky o výmere 56 m², parc. č. 52/3 - lesné pozemky o výmere 23 m², parc. č. 52/4 - lesné pozemky o výmere 324 m², parc. č. 52/5 - lesné pozemky o výmere 12 m², parc. č. 53/1 - TTP o výmere 5859 m², parc. č. 53/2 - lesné pozemky o výmere 191 m², parc. č. 54/1 - TTP o výmere 57532 m², parc. č. 54/2 - lesné pozemky o výmere 26650 m², parc. č. 54/3 - lesné pozemky o výmere 321 m², parc. č. 55/1 - TTP o výmere 9857 m², parc. č. 55/2 - lesné pozemky o výmere 3978 m², parc. č. 56 - TTP o výmere 5413 m², parc. č. 57 - TTP o výmere 11894 m², parc. č. 58 - TTP o výmere 2762 m², parc. č. 59 - TTP o výmere 24432 m², parc. č. 60 - TTP o výmere 5614 m², parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 1559155 m², parc. č. 61/2 - TTP o výmere 5995 m², parc. č. 61/3 - TTP o výmere 568098 m², parc. č. 61/4 - TTP o výmere 399 m², parc. č. 61/5 - TTP o výmere 2265 m², parc. č. 61/6 - TTP o výmere 97 m², parc. č. 61/7 - TTP o výmere 5757 m², parc. č. 61/8 - lesné pozemky o výmere 379042 m², parc. č. 61/9 - lesné pozemky o výmere 262351 m², parc. č. 61/10 - TTP o výmere 41 m², parc. č. 61/11 - TTP o výmere 15 m², zapísané pod B 822 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku,

LV č. XXXX pre k.ú. S. pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 61/1 - lesné pozemky o výmere 5398 m², parc. č. 61/3 - lesné pozemky o výmere 300 m², parc. č. 61/4 - lesné pozemky o výmere 1476 m², zapísané pod B 519 na meno žalovaného v podiele 432/633600-ín úč. v pomere k celku a na

LV č. XXXX pre k.ú. G. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 297 - ostatné plochy o výmere 5017 m², parc. č. 317 - TTP o výmere 195 m², parc. č. 925 - lesné pozemky o výmere 35343 m², parc. č. 961 - lesné pozemky o výmere 30986 m², parc. č. 965/1 - lesné pozemky o výmere 23640 m², parc. č. 984 - lesné pozemky o výmere 4079 m², parc. č. 985 - lesné pozemky o výmere 6608 m², parc. č. 986/2 - TTP o výmere 338153 m², parc. č. 986/4 - lesné pozemky o výmere 147641 m², parc. č. 986/6 - TTP o výmere 5348 m², parc. č. 986/7 - TTP o výmere 447 m², parc. č. 986/8 - lesné pozemky o výmere 95 m², parc. č. 986/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m², pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu parc. č. 300 - TTP o výmere 4958 m², parc. č. 317 - orná pôda o výmere 284 m², parc. č. 425 - lesné pozemky o výmere 31483 m², parc. č. 566 - TTP o výmere 5639 m², parc. č. 986/101 - lesné pozemky o výmere 1609303 m², parc. č. 986/102 - lesné pozemky o výmere 27621 m², parc. č. 988/2 - ostatné plochy o výmere 4748 m², zapísané pod B 124 na meno žalovaného v podiele 123/27600-in úč. v pomere k celku (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), a to za kúpnu cenu 2.158,80 eura, ktorá musí byť žalobcom zaplatená žalovanému do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku, ako aj náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy z 09.12.2013 spísanej vo forme notárskej zápisnice N 469/2013, NZ 50636/2013 notárom JUDr. Mariánom Zbojom od ich bývalej spoluvlastníčky U. B. za dohodnutú kúpnu cenu 2.158,80 eura, ku ktorej bol vklad povolený pod č. V 1998/13. Listom z 19.02.2014, doručeným žalovanému 27.02.2014, žalobca vyzval žalovaného, aby mu predmetné nehnuteľnosti v uvedených podieloch ponúkol na predaj za kúpnu cenu 2.158,80 eura. Žalovaný listom zo 04.03.2014 s výzvou žalovaného (správne žalobcu) nesúhlasil a bez právneho dôvodu mu navrhol ich predaj v týchto podieloch za cenu 24.000,- eur. Žalobca poukázal na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. a § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) s tým, že bývalá spoluvlastníčka týchto nehnuteľností neponúkla žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi spoluvlastnícky podiel na predaj ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva Q. Z. P. S., so sídlom O. XXX a ani prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva T. - V. W. Q. Č. G., so sídlom G. XXXX, čo dokladoval potvrdeniami týchto výborov. Podľa neho žalobca a bývalá spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností nie sú blízkymi osobami podľa § 116 a 117 OZ. Tým podľa žalobcu došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu.

Podaním z 10.04.2014, doručeným súdu toho istého dňa a následne doplneného a opraveného podaním z 15.04.2014, žalobca prostredníctvom zástupcu žiadal predbežným opatrením zakázať žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami v žalobe uvedených spoluvlastníckych podieloch, najmä previesť vlastnícke právo k nim na tretiu osobu, založiť ich, zriadiť k nim vecné bremeno, inú ťarchu alebo iné vecné alebo nájomné právo v prospech tretej osoby, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedeného na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 5C/43/2014. Zároveň žiadal nahradiť ním vyčíslené trovy konania.

Navrhované predbežné opatrenie odôvodnil poukazom na § 75 až 77 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) v spojitosti s ust. § 102 O. s. p. tým, že žalobca aj žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi spoločných nehnuteľností podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „ZoPS“) zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. Q. Z., na LV č. XXXX, pre k.ú. S. a na LV č. XXXX pre k.ú. G., keď vlastnícke právo žalobcu k nim je zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. Q. Z. pod B 619 v podiele 1949/633600-in v pomere k celku, na LV č. XXXX pre k.ú. S. pod B 336 v podiele 1949/633600-in v pomere k celku a na LV č. XXXX pre k.ú. G. pod B 73 v podiele 555/27600-in v pomere k celku.

Kúpna zmluva, ktorou nadobudol žalovaný spoluvlastnícke podiely je relatívne neplatná z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva žalobcu, pretože mu povinnou osobou - predávajúcou, neboli vyššie uvedené spoluvlastnícke podiely ponúknuté na predaj, a to ani prostredníctvom výboru dotknutých pozemkových spoločenstiev.

Zákonná ochrana predkupného práva akéhokoľvek spoluvlastníka, teda aj žalobcu, neposkytuje dostatočnú ochranu tohto práva, a to z toho dôvodu, že po podaní akejkoľvek žaloby, ktorou sa domáha spoluvlastník výkonu svojho predkupného práva, stačí žalovanému previesť svoj spoluvlastnícky podiel na iného podielového spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti, resp. na blízku osobu a súd bude musieť žalobu zamietnuť pre nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného a pre nemožnosť výkonu takéhoto rozhodnutia.

Dostatočnú ochranu pred prevodom vlastníckeho práva vyššie popísaným spôsobom nezaručuje žalobcovi ani ust. § 44a v spojení s ust. § 159a O. s. p., pretože na základe oznámenia v zmysle ust. § 44a O. s. p. správny orgán vyznačí na liste vlastníctva len poznámku informatívnu, ktorá nebráni ďalšiemu prevodu predmetných nehnuteľností a zároveň je v zmysle ust. § 159a O. s. p. výrok právoplatného rozsudku 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, a to len ohľadom rozsudkov o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby.

V žalovanom prípade požaduje žalobca nahradit' vôľu žalovaného, ktorý odmietol jeho výzvu na to, aby mu ponúkol nehnuteľnosti nadobudnuté neplatnou kúpnu zmluvou na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol žalovaný, čiže sa nejedná o určení vecného práva k nehnuteľnosti, ani o určení neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, a preto nemôže byť na tento prípad aplikované ust. § 159a O. s. p. Inak povedané, samotná právna úprava ochrany predkupného práva žalobcu vytvára stav, v ktorom existuje dôvodná obava, že ak nebude predbežné opatrenie nariadené, dôjde k nemožnosti výkonu tak práva žalobcu ako samého rozhodnutia, ku ktorému žaloba smeruje. Zároveň poukázal na skutočnosť, že sám žalovaný vo svojom liste zo 04.03.2014 uvádza, že je ochotný rokovať o podmienkach predaja, čiže prejavil záujem o predaj predmetných nehnuteľností v prípade, že budú splnené ním požadované podmienky, pričom nemožno vylúčiť, že sa v budúcnosti tak nestane. Nariadenie predbežného opatrenia je prípustné a opodstatnené z dôvodu, že právny vzťah medzi účastníkmi vyžaduje dočasnú úpravu a táto dočasná úprava je potrebná, pričom sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav a ani sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi.

V doplnení návrhu na nariadenie predbežného opatrenia podaním z 15.04.2014 uviedol, že Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor bez právneho dôvodu odmietol vyznačiť na predmetných LV poznámku o začatí súdneho konania v zmysle § 44a O. s. p. v spojení s § 38 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. a aj preto je nevyhnutné nariadiť v tejto veci predbežné opatrenie.

Podľa § 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 § 76 ods. 1 písm. e/ a f/ O. s. p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Predpokladmi pre vyhovieť návrhu na vydanie predbežného opatrenia či už pred začatím konania (§ 74 O. s. p.) a tak aj po začatí konania (§ 102 O. s. p.), sú nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych pomerov účastníkov alebo zabránenie ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia, ďalej osvedčenie nároku navrhovateľa (nároku, ktorý má byť predmetom konania vo veci samej), vhodnosť a primeranosť navrhovaného predbežného opatrenia (aby predbežné opatrenie nespôsobilo neprimeranú ekonomickú, prípadne inú ujmu, čo je potrebné posudzovať so zreteľom k tvrdenému a v potrebnej miere osvedčenému právu, ktorému sa má navrhovaným spôsobom poskytnúť ochrana). Spoločným znakom predbežných opatrení vydaných ako pred začatím konania vo veci samej a rovnako aj v priebehu takého konania, je ich predbežný - dočasný charakter, t.j. že sa nimi upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia len do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie. Predbežné opatrenie musí mať preto vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom súdneho konania o žalobe. Predbežným opatrením sa zásadne nemá poskytovať ochrana v takom rozsahu, aký má byť predmetom konania vo veci samej.

Súd po preskúmaní dôvodov, ktorými odôvodňoval žalobca opodstatnenosť ním navrhovaného predbežného opatrenia aj vo väzbe na predmet konania vo veci samej, dospel k záveru, že tento návrh nie je dôvodný. Zo žaloby a z k nej pripojených listinných dokladov nie je predovšetkým ani v potrebnej miere osvedčená existencia žalobou uplatneného nároku, v súvislosti s ktorým žalobca následne požiadal o nariadenie predbežného opatrenia.

Zmluva, ktorej relatívnu neplatnosť žalobca tvrdí, bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice dňa 09.12.2013.

Neuniklo pozornosti súdu, že v čase uzavretia uvedenej zmluvy ustanovenie § 9 ods. 7 ZoPS (v znení účinnom do 26.02.2014 - do novely ZoPS zákonom č. 34/2014 Z. z.) znelo nasledovne: „Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (§ 140 OZ), ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.“

Z citovaného ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným a U. B. vyplýva, že na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (ustanovenie § 140 OZ) okrem prípadu prevodu podľa § 11 ods. 2 (prevodov Slovenským pozemkovým fondom spravovaných podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým majú ostatní vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti predkupné právo, vyjmúc prípadu prevodu podľa § 11 ods. 8 ZoPS). V prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti mal vlastník podielu nie povinnosť, ale len „možnosť“ ponúknuť svoj podiel ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva.

Žalobca sa však v žalobe odvoláva na teraz účinné znenie ustanovenia § 9 ods. 7 ZoPS, kde v druhej vete došlo k zmene slova „môže“ na slovo „musí“, a v podstate takýmto znením ustanovenia (v čase uzavretia zmluvy neúčinného) argumentuje ako nosným dôvodom pre dôvodnosť žaloby.

Súd teda uzatvára, že žalobca doposiaľ neosvedčil dôvodnosť ním uplatneného nároku, bez potreby bližšie v tomto štádiu konania rozoberať, či žaloba (jej petit) pri existencii veľkého množstva spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností môže obstať v takom znení, v akom bola podaná (za predpokladu, že by skutočne malo dôjsť k porušeniu predkupného práva žalobcu).

Okrem uvedeného rozhodujúceho dôvodu súd poukazuje aj na to, že žalobca neosvedčil ani nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov ním navrhnutým spôsobom. Z jeho argumentácie vyplýva, že ak žalobca žalobou dôvodne napadne platnosť právneho úkonu pre porušenie predkupného práva, tak vždy (ak o to žalobca požiada) má mať v podstatne nárok na vyhovie aj predbežnému opatreniu, ktorým požiada o zákaz disponovať s nehnuteľnosťami tvoriacimi predmet relatívne neplatného právneho úkonu. S takýmto názorom (paušalizovaním) sa však súd nestotožňuje a uvádza, že vždy je potrebné v každej konkrétnej veci starostlivo zvažovať reálnosť hrozby prevodu predmetu žalobou napadnutého právneho úkonu, zo strany subjektu zapísaného ako ich vlastník. V žalobe pritom žalobca ani len netvrdí nejaké konkrétne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali nielen možnosti, ale existencii skutočnej hrozby (reálnosti hrozby) zo strany žalovaného, že by tento mal vyvíjať nejaké konkrétne kroky smerujúce k ďalšiemu prevodu podielov na spoločných nehnuteľnostiach, ktoré nadobudol kúpnu zmluvou, o ktorej žalobca tvrdí, že má byť relatívne neplatnou a toľž o takýchto možných krokoch žalovaného nepredložil žiadne dôkazy nasvedčujúce reálnosti takejto hrozby. Naopak, zo zápisov na LV č. XXXX k. ú. Q. Z. (u ktorých nehnuteľností na rozdiel od ostatných, ktoré sú predmetom konania, absentuje zápis, že má ísť o spoločnú nehnuteľnosť podľa ZoPS) a aj na LV č. XXXX k. ú. S. vyplýva, že žalovaný ďalšou zmluvou uzavretou až následne získal ďalší podiel na týchto nehnuteľnostiach, čo nasvedčuje skôr opačnej snahe žalovaného, než tvrdí žalobca.

Z vyššie uvedených dôvodov, súd pre nesplnenie dvoch základných predpokladov uvádzaných vyššie, nevyhnutných pre úspešnosť žalobcom požadovanej dočasnej úpravy pomerov účastníkov, návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O. s. p.), písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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 (§ 205 ods. 1 O. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O. s. p.).