

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/361/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414201499
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5414201499.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa Ing. Q. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom P. S., P. Z. XXXX/XX, právne zastúpeného advokátom Mgr. Martinom Machajom, so sídlom P. S., Y. XX, proti odporcovi X. G., nar. XX.X.XXXX, bytom R. V. XXX, právne zastúpenému advokátkou JUDr. Michaelou Pagáčikovou, so sídlom P. S., Y. XXXX, o nahradenie prejavu vôle, v štádiu konania o nariadenie predbežného opatrenia, na základe odvolania navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/43/2014-25 zo dňa 15.4.2014, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu p o t v r d z u j e .

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým uznesením zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhal uloženia zákazu odporcovi nakladať v podieloch uvedených v návrhu na začatie konania s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX katastrálne územie Q. Z., na LV č. XXXX katastrálne územie S. a na LV č. XXXX katastrálne územie G., a to najmä previesť vlastnícke právo k nim, založiť ich, zriadiť k nim vecné bremeno, inú ťarchu alebo iné vecné alebo nájomné právo v prospech tretej osoby. S poukazom na § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach (v znení účinnom k dátumu uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorou malo dôjsť k porušeniu predkupného práva navrhovateľa) konštatoval, že navrhovateľ neosvedčil dôvodnosť ním uplatňovaného nároku vo veci samej. Podľa označeného ustanovenia totiž, ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj podiel, môže (nie musí) ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel títo neprejavia záujem, môže ho predat' tretej osobe. Nebolo teda povinnosťou pôvodnej vlastníčky podielov na spoločnej nehnuteľnosti ponúknuť ich na predaj ostatným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Okresný súd v danej spojitosti dodal, že navrhovateľ vychádzal z aktuálne účinnej úpravy, keď v dotknutom zákonom ustanovení došlo k zmene slova „môže“ na „musí“.

Zároveň mal za to, že navrhovateľ neosvedčil ani existenciu reálnej hrozby, že by odporca mal v úmysle nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami navrhovateľom opísanými spôsobmi. Navrhovateľ ani len netvrdil konkrétne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali nielen možnosti, ale existencii takej hrozby. Naopak, z výpisu z LV č. XXXX katastrálne územie S. vyplýva, že odporca na základe ďalšej zmluvy uzatvorenej po kúpnej zmluve z 9.12.2013 získal ďalší podiel na nehnuteľnostiach tam zapísaných; čo nasvedčuje (skôr) opačnej snahe odporcu, než tvrdí navrhovateľ. Okrem toho vo výpise z LV č. XXXX katastrálne územie Q. Z. absentuje zápis, že má ísť o spoločnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že predbežné opatrenie bude nariadené v zmysle jeho návrhu. Tvrdil, že (už) samotná právna úprava ochrany jeho predkupného práva vytvára stav, v ktorom existuje dôvodná obava, že ak nebude predbežné opatrenie nariadené, dôjde k nemožnosti výkonu rozhodnutia, ku ktorému návrh na začatie konania smeruje. Nariadením predbežného opatrenia nebude vlastnícke právo odporcu

postihnuté spôsobom, ktorý by bol v rozpore s právom. Odvolateľ uviedol, že do uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 9.12.2013 nebol odporca spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré sú bez ohľadu na to, ako je to vyznačené na liste vlastníctva, spoločnou nehnuteľnosťou. Uvedené je overiteľné na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore, a vyplýva to aj z položky „iné údaje“, kde sa uvádza: „Sem patrí LV XXXX kat. územie S.“.

Odvolateľ tiež poukázal na skutočnosť, že prevádzaný podiel mu nebol ponúknutý na odkúpenie v zmysle platnej právnej úpravy, pričom toto tvrdenie môže vyvrátiť len odporca v konaní; nemožno preto po navrhovateľovi žiadať, aby predložil dôkaz o neexistencii úkonu. Z tohto dôvodu niet pochybností o nároku uplatňovanom vo veci samej. Zdôraznil, že v prípade, ak odporca prevedie dotknutý spoluvlastnícky podiel na blízku osobu, prípadne na iného spoluvlastníka postupom podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z., jeho predkupné právo zanikne. Z listu odporcu zo dňa 4.3.2014, v ktorom tento nesúhlasil s výzvou navrhovateľa a bez právneho dôvodu mu navrhol, že mu podiel predá za cenu 24.000 eur, je preukázané, že odporca je pripravený predmetný podiel predat'. Navrhovateľ uzavrel, že rozhodnutie okresného súdu nemá oporu v jeho odôvodnení a súd nedospel k rozhodnutiu po riadnom dokazovaní, ako mu to ukladá zákon.

Odporca navrhol napadnuté uznesenie potvrdiť. Uviedol, že zo strany navrhovateľa došlo k nepochopeniu dikcie § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z., keď zákonodarca výslovne zakladá zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, ktoré ostáva zachované a nezaniká v prípade prevodu podielu na blízku osobu. Pokiaľ by sa mal v budúcnosti jeho podiel stať predmetom občianskoprávných dispozícií, označený zákon mu ukladá povinnosť upovedomiť o tom výbor a ponúknuť podiel ostatným spoluvlastníkom.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v ustanovení § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) napadnuté uznesenie potvrdil ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

Danosť ktoréhokolvek z opísaných záverov okresného súdu (neosvedčenie dôvodnosti nároku vo veci samej, neosvedčenie hrozacej ujmy) odôvodňuje zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Krajský súd konštatuje, že správnymi sú oba dotknuté úsudky, vrátane ich zdôvodnenia, s ktorými sa v plnej miere stotožnil a v konkrétnostiach naň odkazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého uznesenia a v reakcii na odvolacie námietky dodáva, že list zo dňa 4.3.2014, v ktorom odporca ponúkol navrhovateľovi odpredanie dotknutých podielov na nehnuteľnostiach za 24.000 eur, neosvedčuje existenciu vôle odporcu scudziť tieto podiely. Jednoznačne totiž predmetným listom odporca len reagoval na výzvu samotného navrhovateľa na odkúpenie podielov v spoločných nehnuteľnostiach. Žiadne iné (konkrétne) okolnosti nasvedčujúce vôli odporcu scudziť dotknuté podiely navrhovateľ ani len neuviedol. Nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy tak (vôbec) nie je osvedčené.

Opodstatnenou nie je ani bližšie neodôvodnená úvaha odvolateľa, že samotná právna úprava ochrany predkupného práva vytvára stav, v ktorom existuje dôvodná obava nemožnosti výkonu práva navrhovateľa pri nenariadení predbežného opatrenia. Vychádza totiž z neakceptovateľnej prezumpcie „nesprávnosti“ platnej právnej úpravy; zároveň žiadnym spôsobom nekonkretizuje, v čom má takto „vzniknutá“ bezprostredne hrozaca ujma spočívať.

Odvolateľ so všeobecným poukazom na „platnú právnu úpravu“ argumentoval, že mu dotknutý podiel na spoločnej nehnuteľnosti nebol ponúknutý na odkúpenie, pravdivosť ktorého tvrdenia môže vyvrátiť len odporca; preto nie je pochybnosť o jeho nároku vo veci samej. Okresný súd pritom jednoznačne (a vecne správne) zdôraznil, že prevodca podielu v spoločnej nehnuteľnosti v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 9.12.2013 medzi odporcom ako kupujúcim a U. B. ako predávajúcou nebol v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. (vtedy účinného) povinný tento svoj podiel ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti. Predmetné ustanovenie, v znení účinnom k 9.12.2013, skutočne neukladalo vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti takúto povinnosť, ale deklarovalo len možnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným vlastníkom podielov

spoločnej nehnuteľnosti. Nadväzne je nutné uzavrieť, že nie je osvedčená dôvodnosť nároku vo veci samej.

S poukazom na rozobrané zásadné závery sa odvolací súd nezaoberal tvrdeniami odvolateľa ohľadne charakteru nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX katastrálne územie Q. Z. (či sú spoločnou nehnuteľnosťou v zmysle zákona č. 97/2013 Z.z.), ani otázkou právnych následkov potenciálneho nakladania odporcu s dotknutými podielmi. Povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami a argumentmi sporových strán je totiž limitovaná podmienkou, že tieto (námietky) musia mať vecný význam pre rozhodnutie, ale zároveň nesmú byť v dôsledku iných záverov súdu irelevantné.

Vzhľadom na to, že odvolacie dôvody neboli opodstatnené a krajský súd nezistil ani danosť takých väd, na ktoré prihliada z úradnej povinnosti (§ 212 ods. 3 O.s.p.), napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

O uplatnených trovách predbežného opatrenia (vrátane aktuálneho odvolacieho konania) rozhodne okresný súd v rámci rozhodnutia o trovách „celého“ konania (§ 145 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.