

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 18C/102/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6714209576
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2014:6714209576.1

Uznesenie

Okresný súd Zvolen v právnej veci navrhovateľov 1/ L. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. Č.. XX, XXX XX R., štátny občan SR, 2/ P. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. Č.. XX, XXX XX E. E., právne zastúpených JUDr. Ivanom Spišiakom, advokátom, so sídlom Nad plážou č. 7, 974 01 Banská Bystrica, proti odporcovi I. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. Č.. XX, XXX XX P., štátny občan SR, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Dňa 30.06.2014 bol súdu doručený návrh na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 16.06.2014, ktorým sa navrhovatelia domáhajú nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi nakladať so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/4 k nehnuteľnostiam, vedených v katastrálnom území R., obci R., okrese P., zapísaným v časti A: majetková podstata listu vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom: a/ parcela registra „F.“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m², b/ stavba: súpisné číslo XX, popis stavby: rodinný dom, postavený na parcele registra „F.“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m², c/ stavba: bez súpisného čísla, popis stavby: hospodárska budova, postavená na parcele registra „F.“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m², a to najmä predať ho, darovať, prenajať, zapožičať, zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam.

Návrh na vydanie predbežného opatrenia navrhovateľa odôvodnili tým, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území R., obci R., okrese P., zapísaným v časti A: majetková podstata listu vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom, ako pozemok:

a/ parcela registra „F.“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m²,

b/ stavba: súpisné číslo XX, popis stavby: rodinný dom, postavený na parcele registra „F.“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m²,

c/ stavba: bez súpisného čísla, popis stavby: hospodárska budova, postavená na parcele registra „F.“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1156 m², (spoločne ďalej len ako „Nehuteľnosti“).

Navrhovateľ 1/ je podielovým spoluvlastníkom Nehuteľností vo výške 2/4 k celku, ktorý nadobudol titulom uznesenia Okresného súdu Zvolen č.k. D 765/01 - 16/2005 v spojení s darovacou zmluvou V

1249/2014 zo dňa 06.06.2014 - 169/2014. Navrhovateľ 2/ je podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností vo výške 1/4 k celku, ktorý nadobudol titulom uznesenia Okresného súdu Zvolen č.k. D 765/01 - 16/2005. Odporca je podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností vo výške 1/4 k celku, ktorý nadobudol titulom kúpnej zmluvy V 1183/14 zo dňa 02.06.2014- 152/2014. Navrhovatelia ako dôvod podania tohto návrhu uvádzajú, že navrhovatelia majú za to, že odporca nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam špekulatívnym prevodom na základe kúpnej zmluvy V 1183/14 zo dňa 02.06.2014 - 152/2014 uzatvorenej s rodinným príslušníkom Navrhovateľov (s ich bratom) in concreto s pánom K. M., trvale bytom L. XX, XXX XX R., dátum narodenia: XX.XX.XXXX, štátny občan SR, sledujúci tým jediný cieľ a to nadobudnutý spoluvlastnícky podiel predať Navrhovateľom za neprimerane vysokú kúpnu cenu. Navrhovatelia ďalej uviedli, že odporca sa mal navrhovateľom vyhrážať (vyvíjať psychický nátlak), že v prípade ak jeho spoluvlastnícky podiel nekúpi za ním požadovanú sumu 30.000,- Eur, na trvalý pobyt na adresu (ulicu), kde sa nachádzajú Nehnuteľnosti, prihlási občanov rómskej národnosti, resp. týmto občanom svoj spoluvlastnícky podiel v prípade nezájmu zo strany Navrhovateľov predá. Pán R. na Navrhovateľky súčasne vyvíjal nátlak formou telefonátov a sms správ, ktorých jediným účelom podľa názoru navrhovateľov bola snaha o to, aby navrhovatelia jeho spoluvlastnícky podiel kúpili, a to za ním požadovanú cenu. Navrhovatelia uviedli, že takéto správanie sa bez akýchkoľvek pochybností prieči dobrým mravom, lebo nie je v súlade s všeobecne uznávanou mienkou, ktorá vo vzájomných vzťahoch medzi podielovými spoluvlastníkmi určuje (mala by určovať), aký má byť obsah ich konania.

Navrhovatelia sa preto chceli s Odporcom na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva dohodnúť bez potreby obrátenia sa na súd. Z tohto dôvodu právny zástupca Navrhovateľov telefonicky kontaktoval odporcu, pričom Odporca síce prejavil ochotu zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo dohodou, však opäť len za predpokladu vyplatenia náhrady v sume 30.000,- Eur. S takto predloženým návrhom dohody však navrhovatelia zásadne nesúhlasili, pretože sa domnievajú, že Odporcom požadovaná náhrada je neprimerane vysoká. To, že sa v danom prípade jedná o špekuláciu dokazuje aj listová zásielka pána R. z 31.05.2014, v ktorej v zmysle ponuky na uplatnenie predkupného práva oznamuje p. J. a p. C., že spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 chce predať dvom rodinám. Po telefonickom rozhovore s právnym zástupcom navrhovateľiek p. R. oznámil, že do domu sa má nastáňovať spolu 22 osôb rómskeho pôvodu. Navrhovateľom tak nezostalo preto nič iné, len sa formou návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, obrátiť na súd, pričom návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podali súčasne s týmto návrhom na nariadenie predbežného opatrenia.

Napriek skutočnosti, že hodnota všetkých nehnuteľností zďaleka nedosahuje hodnotu 30.000,- Eur, tak Odporca chce svoj štvrtinový spoluvlastnícky podiel predať za takúto sumu. To znamená, že hodnota celej nehnuteľnosti by tak mal byť 120.000,- Eur, čo je pri súčasnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami úplne nereálne. Navrhovatelia ďalej uviedli, že majú za to, že predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam zo strany p. R. je len ďalšou špekuláciou, v zmysle ktorej môže dôjsť k znehodnoteniu dotknutých nehnuteľností a teda k výraznej škode na majetku. Navrhovatelia sa domnievajú, že užívanie spoluvlastníckeho podielu Odporcu vyšším počtom osôb bude pôsobiť devastujúco na majetkovú hodnotu spoluvlastníckych podielov Navrhovateľov, a teda uvedeným spôsobom tak dôjde k znehodnoteniu nehnuteľnosti celej. Keďže v prípade navrhovateľov neexistuje dôvod na to, aby predmetné nehnuteľnosti od p. R. odkúpili za ním požadovanú sumu, sú títo nútení domáhať sa právnej ochrany zo strany všeobecného súdu.

Navrhovatelia ďalej uviedli, že na základe vyššie uvedeného preukázali, že v uvedenom prípade je potrebná dočasná (predbežná) úprava pomerov účastníkov konania, a to pred súdnym konaním samotným, v ktorom sa na základe ochrany navrhovateľov ako podielových spoluvlastníkov bude riešiť majetkovo-právne vysporiadanie nehnuteľností formou zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, a to prikázaním za úhradu. Úprava pomerov je nevyhnutná, pretože Navrhovatelia sa obávajú ďalších špekulatívnych prevodov spoluvlastníckeho podielu zo strany Odporcu, ktorými by mohlo dôjsť k škode na ich majetku, teda na majetku ku ktorému prichádzajú ako majoritní spoluvlastníci, spolu v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 3/4. Je zrejmé, že v prípade konania odporcu ide o to, aby tento mal na predmetnom prevode, čo najväčší majetkový prospech, pričom prípadný vznik škody na dotknutých nehnuteľnostiach je pre neho nepodstatný. Vzhľadom k uvedenému existuje dôvodná obava, že by následný výkon súdneho rozhodnutia (z titulu žaloby na

zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva) bol ohrozený, nakoľko Odporca od počiatku koná vedome tak, aby vznikla škoda na majetku Navrhovateľiek. Je zrejmé, že odporca bude bez nariadenia predbežného opatrenia konať tak, že dotknutý spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam predá, zaťaží, alebo inak znehodnotí, čím sa však sťaží následný výkon rozhodnutia (žaloba na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva).

K návrhu na nariadenie predbežného opatrenia pripojili navrhovatelia vyjadrenie odporcu na výzvu právneho zástupcu navrhovateľov zo dňa 19.06.2014, plnomocenstvo pre odporcu, výpis z listu vlastníctva č. XXX, ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 31.05.2014, oznámenie zo dňa 26.04.2014 a potvrdenie obce zo dňa 15.07.2014.

Podľa § 102 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „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 § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 2 prvá veta a druhá veta O.s.p., návrh má okrem všeobecných náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa, ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

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.

Predbežné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak je potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi účastníkmi, ktorý bezpodmienečne vyžaduje dočasnú a rýchlu súdnu ochranu. Pri predbežných opatreniach je potrebné skúmať, či je nárok navrhovateľa osvedčený a či je nariadenie predbežného opatrenia potrebné.

Povinnosťou navrhovateľa je osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, t.j. že odporca, ktorému navrhuje uložiť povinnosť predbežným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo k znemožneniu ďalšieho konania alebo rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku navrhovateľa musí byť vždy konkrétne a musí byť vždy osvedčené - nestačí len pravdepodobná možnosť ohrozenia jeho práv. Osvedčenie ohrozenia práva navrhovateľa je základnou podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia a nemožno ho ničím nahradiť.

Súd si pripojil spis Okresného súdu Zvolen sp. zn. 13C/99/2014. Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 13C/99/2014 súd zistil, že účastníkmi konania sú Ľ. C. (navrhovateľka 1/), P. J. (navrhovateľka 2/) a I. R. (odporca) a predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v zmysle ust. 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb..

Po dôkladnom vyhodnotení tvrdení navrhovateľov v nadväznosti na skutkový stav, ktorý je zrejмый z predložených listín ako aj z obsahu pripojeného spisu sp. zn.: 13C/99/2014 možno konštatovať, že zo skutkového stavu vyplývajúceho z týchto listín, osobitne zo správania odporcu týkajúceho sa predmetnej veci, nemožno vyvodíť existenciu reálnej a bezprostrednej hrozby vzniku ujmy na strane navrhovateľov. Navrhovatelia uviedli, že úprava pomerov je nevyhnutná, pretože sa obávajú ďalších špekulatívnych prevodov spoluvlastníckych podielov zo strany odporcu, ktorými by mohlo dôjsť k škode na ich majetku, teda na majetku ku ktorému prichádzajú ako majoritní spoluvlastníci, spolu v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 3/4 a vzhľadom k uvedenému existuje dôvodná obava, že by následný výkon súdneho rozhodnutia (z titulu žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva) bol ohrozený, nakoľko Odporca od počiatku koná vedome tak, aby vznikla škoda na majetku Navrhovateľiek. Navrhovatelia však dostatočne neosvedčili ani nepreukázali také skutkové okolnosti, ktoré by bez rozumných pochybností umožňovali prijať záver, že navrhovateľom v dôsledku správania odporcu bezprostredne hrozí nebezpečenstvo vzniku značnej ujmy a vzniku takejto ujmy možno zabrániť práve nariadením predbežného opatrenia. Navyše treba poukázať na to, že bez zreteľa na skutkový stav osvedčený vo vzťahu k otázke vzniku ujmy navrhovateľa, ak by mu aj určitá ujma mohla vzniknúť (čo navrhovateľom v konaní osvedčené nebolo), nehrozí vznik ujmy bezprostredne. Samotné tvrdenie navrhovateľov, že odporca sa im mal vyhrážať (vyvíjať psychický nátlak), že v prípade ak jeho spoluvlastnícky podiel nekúpi za ním požadovanú sumu 30.000,00 Eur na trvalý pobyt na adresu, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti, prihlási občanov rómskej národnosti, resp. týmto občanom svoj spoluvlastnícky podiel v prípade ich nezáujmu predá, nemôže zakladať bezprostredné nebezpečenstvo vzniku tejto ujmy.

Súd poukazuje na to, že účastník konania je oprávnený podať v zmysle § 44a O.s.p. na príslušnom okresnom úrade návrh na zápis začatia súdneho konania, pričom na základe uvedeného oznámenia okresný úrad zapíše do katastra poznámku, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti (§ 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009Z.z.). Uvedená poznámka informuje prípadného záujemcu, že sa vedie súdne konanie a je spôsobilá odradiť prípadného záujemcu od právnych úkonov k nehnuteľnostiam.

K tvrdeniu navrhovateľov, že p. R. chce svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 predáť, súd uvádza, že každý podielový spoluvlastník má k svojmu spoluvlastníckemu podielu dispozičné oprávnenie. Znamená to, že každý zo spoluvlastníkov môže so svojím podielom nakladať - môže ho previesť na iného alebo ho darovať, prípadne ho prenechať inej osobe závetom. Zákon však obmedzuje zmluvnú voľnosť pri prevode spoluvlastníckeho podielu, a to v prospech a na ochranu ostatných spoluvlastníkov. Ak niektorý spoluvlastník bude chcieť previesť svoj podiel na tretiu osobu, príp. len jedného spoluvlastníka, musí ho najskôr ponúknuť na odkúpenie všetkým ostatným spoluvlastníkom, a to za rovnakých podmienok, za akých by svoj podiel predal tretej osobe.

Súdu nie sú zrejmé vzťahy medzi navrhovateľom 2/ P. J. a odporcom - I. R., nakoľko z listiny pripojenej k návrhu označenej ako „Oznámenie“ zo dňa 26.04.2014 vyplýva, že navrhovateľ 2/ mal na základe plnej moci zo dňa 20.02.2014 splnomocniť odporcu na dispozičné úkony s predmetnými nehnuteľnosťami (ponuka spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom). Z predložených listín súd zistil, že odporca si splnil svoju povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka len voči navrhovateľovi 2/ a to na základe podania zo dňa 31.05.2014 označenom ako „Ponuka na uplatnenie predkupného práva“. Splnenie povinnosti voči navrhovateľovi 1/ v spise nie je preukázané.

Pokiaľ ide o tvrdenie, že odporca do domu nasťahuje 22 osôb rómskeho pôvodu a že užívanie spoluvlastníckeho podielu odporcu vyšším počtom osôb bude pôsobiť devastujúco na majetkovú hodnotu spoluvlastníckych podielov navrhovateľov, súd uvádza, že o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (§ 139 ods. 2 OZ). Pod pojmom

hospodárenie so spoločnou vecou možno rozumieť najmä údržbu, opravu, úpravu veci, rovnako však aj užívanie veci. Ak o hospodárení so spoločnou vecou rozhodnú spoluvlastníci s väčšinovým podielom, platí ich rozhodnutie a ostatní, menšinoví, sa mu musia podrobiť. V prejednávanej veci navrhovatelia disponujú podielom vo veľkosti 3/4 k celku, pričom odporca len podielom vo veľkosti 1/4 k celku, t.z. že odporca je minoritným spoluvlastníkom, ktorý sa musí podrobiť rozhodnutiu majoritných spoluvlastníkov o spôsobe užívania spoločnej veci.

Z vyjadrenia obce zo dňa 15.07.2014 vyplýva, že odporca sa v prvej polovici júna 2014 dostavil na obecný úrad, na úsek evidencie obyvateľov a informoval sa ohľadom možnosti prihlásenia k trvalému pobytu do predmetných nehnuteľností a žiadal prihlasovacie lístky na trvalý pobyt pre cca 20 občanov. Súd poukazuje na § 3 ods. 8 písm. d) zák. č. 253/1998 Z.z., v zmysle ktorého je občan povinný pri hlásení trvalého pobytu predložiť písomné potvrdenie o súhlase s prihlásením občana na trvalý pobyt s osvedčeným podpisom všetkých spoluvlastníkov. Tento doklad je občan povinný predložiť aj pri hlásení prechodného pobytu (§ 8 ods. 3 zák. č. 253/1998 Z.z.). Z uvedeného vyplýva, že nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy nie je dané.

Nakoľko v predmetnej veci navrhovatelia neosvedčili ani nepreukázali, že v čase vydania rozhodnutia by tu existovalo nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy a teda nepreukázali, že by tu existovala naliehavá potreba úpravy pomerov medzi účastníkmi, súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný zamietol.

Podľa § 145 O. s. p., účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia rozhodne súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia § 145 O. s. p. v rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde a to písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).