

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/5/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5622202642
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tichý
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5622202642.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tichého a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Vladimíra Topoľančíka, v spore žalobcov: 1/ V. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXX/XXX, B. J., 2/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXX/XXX, B. J., 3/ A. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XXXX/XX, Z. H., 4/ G. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XXX, žalobcovia 1/-4/ zastúpení Mgr. Samuelom Dorociakom, advokátom, so sídlom X. . H. XXX/XX, Z. H., proti žalovanému: Lukya, s.r. o., so sídlom Uhorská Ves 44, IČO: 50 457 900, v konaní o nahradenie prejavu vôle, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 6C/53/2022-47 zo dňa 20.09.2022, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť, aby až do právoplatného skončenia konania, vedeného na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 6C/53/2022, nenakladal so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/2-ice v pomere k celku k nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, okres Z. H., obec B. J., katastrálne územie B. J., na liste vlastníctva č. XXXX, a to k pozemku parcely registra „C“, evidovanému na katastrálnej mape, parcelné číslo KN 220/4, o výmere 35 m², zastavaná plocha a nádvorie, ako aj k nehnuteľnostiam, zapísaným v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, okres Z. H., obec B. J., katastrálne územie B. J., na liste vlastníctva č. XXX, a to k pozemku parcely registra „C“, evidovanému na katastrálnej mape, parcelné číslo KN 219/1, o výmere 102 m², zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely registra „C“, evidovanému na katastrálnej mape, parcelné číslo KN 219/5, o výmere 23 m², zastavaná plocha a nádvorie, a to najmä prevodu vlastníckeho práva na tretie osoby, vrátane blízkych osôb, zabezpečovacieho prevodu práva, zriadenia záložného práva a ako aj iných dispozičných úkonov.

2. Uznesenie súdu prvej inštancie sa opiera o ust. § 324 ods. 1, 2, 3, § 325 ods. 1, 2, § 329 ods. 1 prvá veta Civilného sporového poriadku.

3. Podľa súdu prvej inštancie žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení predložili snímku z mapy, získanú z portálu Úradu kartografie a katastra Slovenskej republiky, výpis z LV č. XXX, k. ú. B. J., LV č. XXXX, k. ú. B. J., e-mailovú správu, zaslanú Y. E. (podľa údajov obchodného registra sa jedná o konateľa žalovaného), zo dňa 16.06.2022 a zo dňa 09.09.2022 a výzvu, adresovanú žalovanému zo dňa 06. 06. 2022, v ktorej ho vyzvali na odpredaj predmetu kúpy a dôrazne ho vyzvali, aby sa zdržal akýchkoľvek úkonov, súvisiacich s dispozíciou s predmetnými nehnuteľnosťami. Na návrh žalobcov si súd prvej inštancie zabezpečil spis Okresného úradu, katastrálneho odboru Liptovský Mikuláš č. V 111/2022. Ďalej súd prvej inštancie dôvodil, že z listinných dôkazov, predložených žalobcom a z výpisu z LV č. XXX, k. ú. B. J. vyplýva, že žalobcovia 1/-4/ sú podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu č.

XXX, postaveného na pozemku parcelné číslo 217, k. ú. B. J. a žalovaný je na základe kúpnej zmluvy, uzavretej s predávajúcim Y. R. dňa 05.01.2022, výlučným vlastníkom rodinného domu súpisné číslo XXX, postaveného na pozemku parcelné číslo 216/2, 219/3, 220/6 a hospodárskej budovy, postavenej na pozemku číslo 220/2. Sporné nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcov (ktorí spolu vlastní 1/2-icu) a žalovaného, ktorý vlastní podiel v 1/2-ici. Súd prvej inštancie tiež uviedol, že vzhľadom na tvrdenie žalovaného, uvedené

v e-mailovej správe, zaslanej zástupcovi žalobcov dňa 16.06.2022, zisťoval na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálnom odbore, či sporné nehnuteľnosti predstavujú spoločný dvor a ak áno, pre prístupu ku ktorým nehnuteľnostiam patrí uvedený spoločný dvor. Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor v správe zo dňa 14.09.2022 oznámil, že sporné nehnuteľnosti nie sú v katastri nehnuteľností uvedené ako spoločný dvor, ale len ako dvor. Prvostupňový súd tiež poukázal na tvrdenie žalobcov, že žalovaný má úmysel predajť sporné nehnuteľnosti tretej osobe, čo potvrdzuje e-mailová správa zo dňa 09.09.2022, ktorou Y. E. (konateľ žalovaného) oznámil právnomu zástupcovi žalobcov, že obchodná spoločnosť chce podpísať rezervačnú zmluvu, a preto sa chcel urýchlene dohodnúť so žalobcami tak, aby žalovaný vedel uviesť do ich (pravdepodobne rezervačnej) zmluvy podmienky. Predloženými dôkazmi mal súd prvej inštancie osvedčené, že žalovaný mieni nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom k sporným nehnuteľnostiam hoci mu bolo známe, že žalobcovia namietajú porušenie ich predkupného práva zo strany právneho predchodcu žalovaného. V prípade, ak by došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného v sporných nehnuteľnostiach na tretiu osobu, došlo by k zmene okruhu spoluvlastníkov a tým aj k zmareniu súdneho konania, predmetom ktorého je nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, nakoľko okruh strán sporu by nekorešpondoval s okruhom spoluvlastníkov nehnuteľností. Tým mal súd prvej inštancie osvedčenú potrebu dočasne upraviť pomery strán sporu, ktoré nebolo možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, a preto súd prvej inštancie v celom rozsahu vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Nariadením neodkladného opatrenia sa stranám sporu nepriznáva žiadny nárok a súd prvej inštancie uvedeným rozhodnutím ani nedeclaruje žiadne právo, príp. výsledok konania vo veci samej. Cieľom nariadenia neodkladného opatrenia bola iba ochrana ohrozeného práva žalobcov, ako podielových spoluvlastníkov, dovtedy, kým o ich nároku nebude meritórne rozhodnuté.

4. Proti uvedenému uzneseniu podal žalovaný odvolanie, pričom poukázal na to, že vydaním neodkladného opatrenia súd prvej inštancie nedôvodne obmedzil žalovanú nielen na jej užívacích právach vyplývajúcich jej zo spoluvlastníctva predmetných pozemkov, ale aj na jej užívacích právach k rodinnému domu súp. č. XXX postavenom na príľahlých pozemkoch parcelách č. C-KN 216/2, č. C-KN 219/3 a č. C-KN 220/6, ktorého je výlučnou vlastníčkou. Poukázal tiež na to, že pozemky parcely č. C-KN 220/4, č. C-KN 219/1 ač. C-KN 219/5, s ktorými žalovaná na základe rozhodnutia súdu nemôže akokoľvek nakladať a disponovať, predstavujú prístup k jeho rodinnému domu súp. č. XXX. Na základe uvedeného rozhodnutia potom žalovaný nemôže ani užívať jeho rodinný dom, pretože má súdom zakázaný prístup k nemu. Prístup a prízjazd k rodinným domom žalobcov a žalovaného je v súčasnosti zabezpečený len cez mostík vedúci z verejnej komunikácie na spornú parcelu č. C-KN 219/5 v spoluvlastníctve sporových strán a vchod do rodinného domu žalovaného súp. č. XXX nie je z pozemku parcely č. C-KN 216/1. Ďalej žalovaný dôvodil tým, že so žalobcami predložených výpisov z listov vlastníctva je zrejme, že spoluvlastníkmi sporných pozemkov sú žalovaná, ktorá je zároveň výlučnou vlastníčkou k nim príľahlého rodinného domu súp. č. XXX a tiež žalobcovia, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi rodinného domu súp. č. XXX. Zo snímky z mapy predloženej žalobcami, ako aj z údajov uvedených v listoch vlastníctva, je preukázané že pri všetkých troch sporných pozemkoch ide o dvor, ktorí patrí spoločne niekoľkým vlastníkom príľahlých samostatných vecí (rodinných domov) a že tieto pozemky vytvárajú miestne i účelom vymedzený celok, pretože slúžia spoločnému prístupu a prízjazdu k rodinnému domu súp. č. XXX v spoluvlastníctve žalobcov a k rodinnému domu súp. č. XXX vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Podľa odvolateľa teda už z dôkazov predložených žalobcami vyplýva, že sporné pozemky predstavujú spoločný dvor v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Podľa žalovaného ak je spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore spojený s užívaním rodinného domu a ak zároveň platí, že bez práva k spoločnému dvoru by nebolo užívanie rodinného domu dobre možné, tak súčasťou ponuky v rámci predkupného práva je nielen kúpa spoluvlastníckeho podielu na spoločnom dvore, ale aj kúpa samotného rodinného domu; pričom oslovený spoluvlastník by tak mohol úspešne využiť svoje predkupné právo iba v prípade, ak akceptuje všetky podmienky ponuky, t.j. kúpi spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore, na ktorý má ako spoluvlastník predkupné právo (§ 140 OZ) a zároveň kúpi rodinný dom, keďže výkon vlastníckeho práva k rodinnému domu bez spoluvlastníckeho podielu na spoločnom dvore by mohol byť výrazne sťažený (vlastník rodinného domu by musel zabezpečiť

prístup k rodinnému domu inak, napríklad zriadením vecného bremena k spoločnému dvoru dohodou strán alebo nájomnou zmluvou, v horšom prípade by sa musel domáhať zriadenia vecného bremena rozhodnutím súdu). Žalovaný tiež uviedol, že v súdnej veci si však žalobcovia formou nahradenia prejavu vôle žalovaného uplatňujú predkupné právo len k pozemkom tvoriacim spoločný dvor. Zároveň sa domáhajú, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu, ktorej podstatnú náležitosť (kúpnu cenu) nielenže neuvádzajú, ale ani nepoznajú. Teda súdnou cestou sa domáhajú uzavretia právneho úkonu, pri ktorom absentuje prejav vôle žalobcu ohľadne kúpnej ceny. Podľa názoru žalovaného na dosiahnutie účelu požadovaného žalobcami stačil zápis poznámky v listoch vlastníctva o prebiehajúcom súdnom spore a nebolo nevyhnutné žalovanú obmedzovať v jej vlastníckych právach a zakázať jej akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom jej vlastníctva, čím došlo aj k zásahom do vlastníckych práv žalovanej k rodinnému domu, ktorý nie je predmetom sporu. Vzhľadom na uvedené žalovaný žiada, aby odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne v celom rozsahu.

5. K podanému odvolaniu sa vyjadrili žalobcovia tak, že majú za to, že súd prvej inštancie správne zistil a vyhodnotil predmetnú vec tak po skutkovej stránke, ako aj po právnej stránke. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení vysporiadal so všetkými skutočnosťami, ktoré mali podstatný vplyv na rozhodnutie, pričom je zrejme ako vec právne posúdil a ktoré zákonné ustanovenia použil. Rozhodnutie súdu o nariadení neodkladného opatrenia považujú za vecne správne a riadne odôvodnené. Žalobcovia sú toho názoru, že rozsah obmedzenia nakladania žalovaného so spoluvlastníckymi podielmi, ktoré žalovaný nadobudol pri porušení predkupných práv žalobcov je primeraný vzhľadom na okolnosti daného prípadu. Skutočnosť, že žalovaný namieta rozsah obmedzenia dispozičných úkonov s predmetným majetkom sama o sebe preukazuje, že rozhodnutie súdu o nariadení neodkladného opatrenia bolo v danom prípade nevyhnutné. Podľa názoru žalobcov je zo správania žalovaného zrejme, že žalovaný hľadá spôsob nakladania s nehnuteľnosťami tak, aby zmaril účel konania. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neobmedzil právo žalovaného užívať rodinný dom a zároveň pozemky, ktoré tvoria prístupovú cestu k rodinnému domu a ani neobmedzil žalovaného vo faktickom užívaní predmetných nehnuteľností, pričom žalovaný uvedené nehnuteľnosti ďalej riadne a bez obmedzenia užíva. Žalobcovia tiež poukázali na to, že právny názor prezentovaný žalovaným v odvolaní ohľadom výkonu predkupného práva k nehnuteľnostiam tvoriacim spoločný dvor nemá oporu v zákone. Zároveň uviedli, že uvedené skutočnosti budú predmetom právneho posúdenia súdu v konaní vo veci samej. V uvedenom štádiu konania majú za to, že je dostatočne osvedčená dôvodnosť uplatneného nároku. Na základe uvedených skutočností navrhli, aby odvolací súd potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne.

6. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnuté uznesenie na základe podaného odvolania v rozsahu danom ustanoveniami § 379, § 380 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

7. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti rozhodné pre posúdenie danej veci, vecne správne rozhodol a svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP v spojení s ustanovením § 234 ods. 2 CSP, pričom výstižne a dostatočne odôvodnil, čo ho viedlo k vyhoveniu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keď sa vysporiadal s rozhodujúcimi skutočnosťami. Odvolateľ v podanom odvolaní neuviedol žiadne také skutočnosti, s ktorými by sa okresný súd nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový stav a následne prijať iný právny záver. Odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu je vecne správne, pričom v jednotlivostiach naň poukazuje aj odvolací súd.

8. Účelom neodkladného opatrenia je dočasná úprava práv a povinností, ktorá nevyučuje, že o právach a povinnostiach strán bude vo veci samej rozhodnuté inak, než v konaní o neodkladnom opatrení. Všeobecný súd neodkladným opatrením upravuje pomery strán, pričom je dôležité, že je povinný poskytnúť ochranu tomu, kto sa vydania neodkladného opatrenia domáha a v rámci ústavných pravidiel tiež tomu, proti komu návrh smeruje. Neodkladné opatrenia s ohľadom na ich charakter nemôžu spravidla zasiahnuť do základných práv alebo slobôd, lebo rozhodnutia o nich nemusia zodpovedať konečnému rozhodnutiu vo veci samej.

9. Ochrana toho, proti komu má navrhované neodkladné opatrenie smerovať, však nemôže dosiahnuť takú intenzitu, aby prakticky znemožnila ochranu oprávnených záujmov protistrany, teda toho, kto o vydanie neodkladného opatrenia žiada. To znamená, že musí mať zákonný podklad, rozhodnutie

musí byť vydané príslušným orgánom, nemôže byť prejavom svojvôle. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Osvedčenie znamená, že súd pomocou predložených dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti a pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu z hľadiska na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Dočasnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti strán konania ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak.

10. Odvolací súd sa stotožnil s názorom žalobcov, že rozsah obmedzenia nakladania žalovaného s predmetnými spoluvlastníckymi podielmi, ktoré žalovaný nadobudol pri porušení predkupných práv žalobcov, je primeraný vzhľadom na okolnosti daného prípadu. Krajský súd zhodne so záverom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že v prípade ak by došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného v sporných nehnuteľnostiach na tretiu osobu, došlo by k zmene okruhu spoluvlastníkom a tým aj k zmareniu súdneho konania, predmetom ktorého je nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, nakoľko okruh strán by nekorešpondoval s okruhom spoluvlastníkov nehnuteľností.

11. Pokiaľ ide o námietku žalovaného týkajúcu sa výkonu predkupného práva k nehnuteľnostiam tvoriacim spoločný dvor, odvolací súd konštatuje, že táto námietka nie je dôvodná z hľadiska nariadenie neodkladného opatrenia. V tejto súvislosti odvolací súd konštatuje, že uvedené skutočnosti budú predmetom právneho posúdenia súdu prvej inštancie vo veci samej.

12. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, nakoľko o nich rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, teda v rozhodnutí vo veci samej.

13. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)