

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 14Co/720/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1714203938  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Szabová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1714203938.2

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: O. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX, T., zastúpený Advokátskou kanceláriou KRAKOVSKÝ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Záhradnícka 27, Bratislava, IČO: 35 977 272, proti odporcom v 1. rade: T. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. T. XX, L. XX.XX.XT.L., bytom FQ. všetci traja zast. advokátkou JUDr. Jarmilou Záhradníkovou, Pluhová 78, 831 03 Bratislava, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcov v 1. až 3. rade proti uzneseniu Okresného súdu Pezinok zo dňa 06.05.2014, č.k. 5C/127/2014-37, pomerom hlasov 3:0, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Pezinok zo dňa 06.05.2014, č.k. 5C/127/2014-37 m e n í tak, že odporcom v 1. a 2. rade zakazuje až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v okrese H., obec J. D., k.ú. J. D., evidovanými na:

LV č. XXXX - pozemkom parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 32 m2, zastavané plochy a nádvoria;

- pozemkom parcela registra "C", parc. č. XXXX o výmere 593 m2, ostatné plochy;

- stavba so súp. č. XXXX postavená na parc. č. XXXX/X o výmere 32 m2, zastavané plochy a nádvoria;

LV č. XXXX - parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 1446 m2 , trvalé trávnaté porasty;

LV č. XXXX - pozemok parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 1043 m2 , trvalé trávnaté porasty,

a to, založiť ich, previesť vlastnícke právo na tretiu osobu a zaťažiť ich vecným bremenom.

Vo zvyšku návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a.

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa zakázal odporcom v 1. a 2. rade až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej nakladať so všetkými nehnuteľnosťami uvedenými vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, a to najmä ich založiť, previesť vlastnícke právo na tretiu osobu, zaťažiť ich vecným bremenom alebo ich prenajať. Navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť súdny poplatok za návrh na nariadenie predbežného opatrenia vo výške 33,- eur na účet okresného súdu.

V odôvodnení uznesenia uviedol, že navrhovateľ podal na súde návrh o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia. Odôvodnil ho tým, že dňa 13.07.1991 uzatvoril s odporkyňou v 3. rade manželstvo. Ich manželstvo bolo právoplatne rozvedené rozsudkom Okresného súdu Bratislava V zo dňa 10.10.2013, sp. zn. 42C/176/2013. Za trvania manželstva nadobudli odporkyňa v 3. rade a navrhovateľ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov na základe kúpnej zmluvy nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese H., obec J. D., k.ú. J. D. evidované

na LV č. XXXX, ako

pozemok parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 32 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia;

pozemok parcela registra "C", parc. č. XXXX o výmere 593 m<sup>2</sup>, ostatné plochy;

stavba so súpisným číslom XXXX postavená na parc. č. XXXX/X o výmere 32 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia;

na LV č. XXXX, ako

pozemok parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 1043 m<sup>2</sup>, trvalé trávnaté porasty;

na LV č. XXXX, ako

pozemok parcela registra "C", parc. č. XXXX/X o výmere 1446 m<sup>2</sup>, trvalé trávnaté porasty.

Navrhovateľ argumentoval, že nebol zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, následkom čoho bola v katastri nehnuteľností ako výlučný vlastník nehnuteľností evidovaná len odporkyňa v 3. rade. Nakoľko do bezpodielového spoluvlastníctva manželov podľa § 143 zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení, patrí všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, predmetné nehnuteľnosti boli majetkom patriacim do bezpodielového spoluvlastníctva manželov navrhovateľa a odporkyne v 3. rade, bez ohľadu na skutočnosť, že ako vlastník bola v katastri nehnuteľností evidovaná odporkyňa v 3. rade. Zo strany odporkyne v 3. rade však došlo k prevodu nehnuteľností na základe darovacej zmluvy uzatvorenej medzi odporkyňou v 3. rade ako daryňou a obdarovanými odporcami v 1. a 2. rade. Vklad vlastníckeho práva na základe darovacej zmluvy bol povolený v katastrálnom konaní pod zn. V XXXX/XXXX dňa 16.08.2013. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX sú v domnelom podielovom spoluvlastníctve odporcov v 1. a 2. rade, pričom každému so spoluvlastníkov prináleží spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2. Nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX je v domnelom vlastníctve odporkyne v 2. rade a nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX je v domnelom vlastníctve odporcu v 1. rade. Nakoľko nemožno darovanie nehnuteľností v zmysle judikatúry a názoru právnej teórie považovať za bežnú vec, k účinnému a platnému prevodu vlastníckeho práva na obdarovaných mohlo dôjsť výlučne v prípade, ak by aj navrhovateľ ako bezpodielový spoluvlastník nehnuteľností vyjadril s uvedeným prevodom svoj súhlas. Následkom skutočnosti, že navrhovateľ nebol účastníkom darovacej zmluvy a ani s ňou nijakým spôsobom nevyjadril svoj súhlas, bola predmetná darovacia zmluva relatívne neplatná z dôvodu nedostatku oprávnenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou.

Navrhovateľ sa listami zo dňa 09.10.2013 adresovanými odporcom v 1. až 3. rade dovoľal neplatnosti darovacej zmluvy a súčasne požiadal odporcov o uskutočnenie mimosúdneho rokovania, na ktorom by sa dohodli na ďalšom postupe v záujme uvedenia vecí do pôvodného stavu. Na list - dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, reagovala len odporkyňa v 3. rade, z ktorej vyjadrenia vyplýva, že s uvedením do pôvodného stavu nesúhlasí. Odporcovia v 1. a 2. rade sa k predmetnému listu nevyjadrili.

Ako dôvod pre nariadenia predbežného opatrenia navrhovateľ uviedol, že bez takejto ochrany hrozí, že by došlo zo strany odporcov v 1. a 2. rade k ďalšiemu scudzeniu nehnuteľností, čo by viedlo k sťaženiu, resp. k zmareniu prinavrátania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam navrhovateľovi. Hrozba, že dôjde k ďalšiemu scudzeniu nehnuteľností zo strany odporcov v 1. a 2. rade vyplýva z ich konania, keďže

predmetné nehnuteľnosti ponúkajú na predaj na inzertných internetových portáloch, napr. na webovej stránke [www.reality.sk](http://www.reality.sk) <<http://www.reality.sk>> možno zistiť, že odporcovia v 1. a 2. rade ponúkajú predmetné nehnuteľnosti na predaj za cenu 380.000,- eur. Scudzenie nehnuteľností odporcami by tak malo za následok ďalšie reťazenie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, čo by mohlo mariť rozhodnutie súdu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, následkom straty pasívnej vecnej legitímácie odporcov v 1. a 2. rade. Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy však nehrozí len samotnému navrhovateľovi, ale aj osobe, ktorá by nehnuteľnosti mohla od odporcov v 1. a 2. rade nadobudnúť. Preto podľa jeho názoru je dôvodné v tejto súvislosti požadovať, aby súd odporcom v 1. a 2. rade nariadil, aby v zmysle ust. § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., nenakladali s nehnuteľnosťami tak, že by ich scudzili, zaťažili alebo prenechali odplatne či bezodplatne do užívania tretím osobám, a to až do rozhodnutia vo veci samej. Má za to, že prípadným vydaním predbežného opatrenia sa žiadnym závažným spôsobom nezasiahne do práv žalovaných.

O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd rozhodol podľa §§ 102 ods. 1, 76 ods. 1, písm. e) a f) a § 76 ods. 4 O.s.p..

Na odôvodnenie svojho rozhodnutia uviedol, že účelom predbežného opatrenia je rýchla, i keď dočasná úprava právnych (nie len faktických) pomerov účastníkov alebo zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného, alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Vydanie predbežného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť nároku a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Predbežné opatrenia sú predbežnými v tom zmysle, že je možné ich nariadiť už pred začatím konania ale aj počas konania. Sú predbežnými aj v tom zmysle, že sa nimi neprejudikujú práva účastníka ani tretích osôb. Strácajú svoje opodstatnenie momentom, kedy súd poskytne ohrozeným alebo porušeným právam definitívnu ochranu. Súd musí skúmať, či je nárok osvedčený.

Na základe vyššie uvedených skutočností sa súd stotožnil s návrhom navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, nakoľko vo svojom návrhu osvedčil dôvodnosť potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania a jeho tvrdenia postačujú na poskytnutie právnej ochrany spočívajúcej v nariadení predbežného opatrenia. Súd sa náležite zaoberal dostatočne podloženými skutočnosťami navrhovateľa v tom, že v prípade nenariadenia predbežného opatrenia by mohli naďalej odporcovia manipulovať s predmetnými nehnuteľnosťami, čo by bolo na ujmu navrhovateľa.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podali včas odvolanie odporcovia 1. až 3. rade.

Namietajú v ňom, že záver súdu, že v danom prípade existuje obava zo zmarenia výkonu rozhodnutia je nesprávny a rovnako je nesprávny aj jeho záver, že navrhovateľ potrebu nariadenia predbežnej ochrany preukázal relevantnými listinnými dôkazmi. Okrem toho považujú predbežné opatrenie v znení, v akom je nariadené, za neurčité.

V odvolaní uviedli, že navrhovateľ tvrdenú hrozbu, že by došlo zo strany odporcov v 1. a 2. rade k ďalšiemu scudzeniu nehnuteľností, čo by mohlo navrhovateľovi sťažiť alebo zmariť prinavrátanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, preukazuje výtlačkami troch inzerátov z portálu [www.reality.sk](http://www.reality.sk) <<http://www.reality.sk>> a [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) <<http://www.nehnuteľnosti.sk>>, z ktorých má vyplývať, že odporcovia v 1. a v 2. rade ponúkajú predmetné nehnuteľnosti na predaj za cenu 380.000,- eur. Tvrdia, že nikdy nemali v úmysle predmetné nehnuteľnosti predať a nikdy nezadali žiadnej realitnej kancelárii pokyn na zverejnenie ponuky na predaj nehnuteľnosti a neurobili ani žiadne iné kroky k scudzeniu nehnuteľností. Poukázali na to, že inzerát z [reality.sk](http://www.reality.sk) je zo 17.7.2012, kedy odporcovia v 1. a 2. rade ešte neboli vlastníckymi predmetných nehnuteľností, a teda tento inzerát nemohli podať. Inzeráty zo stránok [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) a [reality.sk](http://www.reality.sk) zo septembra 2013, ktoré majú byť inzerátmi zadanými spoločnosťou EURO-ROYAL REALITY s.r.o., so sídlom SNP 129, Žiar nad Hronom, neboli zverejnené so súhlasom odporcov a žiadny z odporcov nemá vedomosť o tom, za akých okolností k zverejneniu inzerátov došlo. Od zamestnankyne uvedenej spoločnosti sa dozvedeli, že inzerát vôbec v databáze svojich inzerátov nevidujú. Uviedli, že s touto spoločnosťou nemajú uzatvorenú žiadnu zmluvu, ktorá by spoločnosť oprávňovala ponúkať predmetné nehnuteľnosti na predaj.

Ďalej argumentovali tým, že ešte za trvania manželstva navrhovateľa a odporkyne v 3. rade sa navrhovateľ a odporkyňa v 3. rade dohodli na predaji predmetných nehnuteľností s tým, že peniaze získané z kúpy boli určené na zabezpečenie budúcnosti ich dvoch spoločných detí. Chceli obidvom deťom zo získaných peňazí zabezpečiť samostatné bývanie. Inzerát z júla 2012, ktorý navrhovateľ použil ako dôkaz o snahe odporcov v 1. a 2. rade odpredať nehnuteľnosti, bol podaný za týmto účelom spoločne navrhovateľom a odporkyňou v 3. rade za trvania ich manželstva, kedy sa pokúšali nehnuteľnosti prediť prostredníctvom realitnej kancelárie REMAX, avšak od tohto úmyslu v auguste 2013 upustili, keďže nehnuteľnosti za cenu, ktorú za ne požadovali, boli nepredajné. Vtedy sa dohodli, že nehnuteľnosti prevedú do podielového spoluvlastníctva svojich detí, odporcov v 1. a v 2. rade. Odporkyňa v 3. rade pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na ich dve deti konala s vedomím a súhlasom navrhovateľa.

Poukázali na ust. § 75 ods. 1 a 2 a ust. § 102 ods. 1 O.s.p. a uviedli, že podľa ich názoru navrhovateľ nepreukázal potrebu nariadenia predbežnej ochrany jeho právam, pretože nepredložil žiadny relevantný dôkaz, ktorým by preukázal existenciu potreby dočasnej úpravy práv účastníkov, alebo existenciu hrozby marenia, resp. sťaženia navrátenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Odporcovia v 1. a 2. rade v minulosti a ani teraz nemajú v úmysle nehnuteľnosti scudzitiť.

Ďalej argumentovali tým, že nariadenie predbežného opatrenia v tak širokom rozsahu, v akom bolo nariadené, neprimerane zasahuje do práv vlastníkov nehnuteľností a je v zjavnom nepomere k tvrdenej potrebe ochrany práva navrhovateľa. Predbežným opatrením im bolo okrem iného zakázané predmetné nehnuteľnosti prenajať, čím im je znemožnené, aby svoje nehnuteľnosti užívali a brali z nich úžitky. Namietli formuláciu obmedzenia vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľnosti, ktorá je veľmi široká a použitím slova „najmä“, teda použitím demonštratívneho výpočtu povinností, resp. zákazu uloženého odporcom v 1. a 2. rade súd jednak úplne znemožnil odporcom v 1. a 2. rade akýmkoľvek možným spôsobom predmet svojho vlastníctva užívať a jednak z formulácie predbežného opatrenia nie je zrejmé, čoho všetkého sa vlastne majú odporcovia v 1. a 2. rade zdržať, teda v čom zákaz nakladania s nehnuteľnosťami spočíva.

Navrhli, aby odvolací súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol a priznal im náhradu trov odvolacieho konania v nimi vyčíslenej výške.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) prejednal vec v rozsahu podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcov je čiastočne dôvodné.

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

Podľa § 102 ods. 1 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. V záujme maloletého dieťaťa môže súd po začatí konania vo veci starostlivosti súdu o maloletých na návrh nariadiť predbežným opatrením účastníkovi, aby do času rozhodnutia vo veci úpravy pomerov maloletého dieťaťa zabezpečoval osobnú starostlivosť o dieťa, ktoré je v čase podania návrhu umiestnené v zariadení na výkon rozhodnutia súdu.

Vydanie predbežného opatrenia predpokladá, aby sa osvedčila aspoň danosť práva (nároku), a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Podľa názoru odvolacieho súdu sa súd prvého stupňa dôsledne neriadil ust. § 75 ods. 2 O.s.p. a nesprávne vyhodnotil existenciu dôvodov na nariadenie predbežného opatrenia.

Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie, a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníkov ohrozené. V danom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako i osvedčenie, že existuje nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy.

Odvolací súd po zhodnotení návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a to aj z hľadiska namietaných skutočností v odvolaní odporcu dospel k záveru, že súd prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia správne vyhodnotil otázku osvedčenia, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo navrhovateľa ohrozené. Je síce pravdou, že inzerát zo 17.07.2012 nemohli zadať odporcovia v 1. a 2. rade, ale navrhovateľ súdu predložil aj ďalšie inzeráty so septembra 2014, kedy už boli vlastníkmí nehnuteľností. Aj keď odporcovia popierajú zadanie uvedených inzerátov a tvrdia, že nemajú záujem predmetné nehnuteľnosti odpredať, je nesporné, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa vo vlastníctve odporcov v 1. a 2. rade sú ponúkané na predaj na internetovom portály [www.reality.sk](http://www.reality.sk) <<http://www.reality.sk>>.. Vzhľadom na charakter konania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ako aj na charakter samotného rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia (jeho dočasnosť), nie je povinnosťou súdu skúmať všetky účastníkmi tvrdené skutočnosti tak, ako v konaní vo veci samej. Pre nariadenie predbežného opatrenia postačuje preukázanie danosti práva a existencie nebezpečenstva bezprostrednej ujmy, čo aj podľa názoru odvolacieho súdu preukázané bolo.

Odvolací súd však považuje za dôvodnú námietku odvolateľov v tom smere, že nariadenie predbežného opatrenia v tak širokom rozsahu, v akom bolo nariadené, neprimerane zasahuje do práv vlastníkov nehnuteľností a že formulácia obmedzenia vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľnosti nie je zrozumiteľná z hľadiska, čoho všetkého sa vlastne majú odporcovia v 1. a 2. rade zdržať, teda v čom zákaz nakladania s nehnuteľnosťami spočíva. Je toho názoru, že obmedzenie vlastníckeho práva odporcov v 1. a 2. rade, ktoré bude spočívať len v zákaze nehnuteľnosti založiť, previesť vlastnícke právo na tretiu osobu a zaťažiť nehnuteľnosti vecným bremenom je pre ochranu práv navrhovateľa postačujúce.

Z týchto dôvodov odvolací súd podľa § 220 O.s.p. napadnuté uznesenie prvostupňového súdu zmenil tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s ust. § 145 O.s.p., o trovách predbežného opatrenia rozhodne súd prvého stupňa v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.