

Súd: Okresný súd Žiar n/H  
Spisová značka: 5C/41/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6415201064  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Kasanová  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2015:6415201064.1

## Uznesenie

Okresný súd Žiar nad Hronom v právnej veci navrhovateľa: N. Y. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX I. X, zast. JUDr. Lucia Luptáková, advokátka, so sídlom Č.Q. H. XXX/XX, XXX XX W., proti odporkyni: I.Í. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom 967 01 Lúčky 4, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia takto

### rozhodol:

Súd n a r i a ě u j e predbežné opatrenie, ktorým z a k a z u j e odporkyni akokoľvek nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 v pomere k celku na nehnuteľnosti parcele KN „E“, parc.č. 3946/1 o výmere 206 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, zapísanej na LV č. XXX, vedenej Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, v katastrálnom území I., C. Ž. B. V., a to najmä odplatný alebo bezodplatný prevod alebo prechod na tretiu osobu a na právnych nástupcov odporkyne, zriaďovať k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach záložné práva či vecné bremená, meniť výmeru týchto nehnuteľností, meniť druh a spôsob využitia týchto nehnuteľností, zriaďovať na nich stavby alebo dať ich do nájmu, výpožičky, či inak prenechať užívanie týchto nehnuteľností inej osobe, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom prostredníctvom právnej zástupkyne domáhal, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakáže odporkyni akokoľvek nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 v pomere k celku na nehnuteľnosti parcele KN „E“, parc.č. 3946/1 o výmere 206 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, k.ú. I., C. I., okres Ž. B. V., vedené Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, zapísané na LV č. XXX, a to v spoluvlastníckom podiele 1 v pomere k celku (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“). Navrhovateľ uviedol, že v mesiaci január sa dozvedel, že došlo k zmene vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, a to na základe Kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporkyňou a pánom T. U.U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. S. XXXX/XX, XXX XX Z. (pôvodným podielovým spoluvlastníkom) uzavretej dňa 26.11.2014 a autorizovanej advokátkou JUDr. Ľudmilou Petrušovou, zapísanou Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor pod V-2474/14 - pol. 92/14 (ďalej len „kúpna zmluva“). Navrhovateľ ďalej uviedol, že zo strany pána T. U. nedošlo k oznámeniu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti navrhovateľovi ako druhému podielovému spoluvlastníkovi. Navrhovateľ nemal žiadnu vedomosť o tom, že pán T. U. má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel na odporkyňu a nikdy zo strany pána T. U. nedostal žiadne písomné oznámenie, prípadne žiadosť týkajúcu sa predaja jeho spoluvlastníckeho podielu odporkyni.

Odporkyňa nie je blízkou osobou pánovi T. U. a preto došlo zo strany pána T. U. k porušeniu zákonného predkupného práva, a tým aj k porušeniu zákona. Navrhovateľ dňa 26.01.2015 vyzval odporkyňu, aby s ním uzavrela kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 v pomere k celku na predmetnej nehnuteľnosti za rovnakú kúpnu cenu a za rovnakých podmienok, ako boli uzavreté v Kúpnej zmluve medzi odporkyňou a pánom T.Š. U. uzavretej dňa 26.11.2014 autorizovanej advokátkou JUDr. Ľudmilou Petrušovou, zapísanou Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor pod V-2474/14 - pol. 92/14, a to najneskôr do 05.02.2015. Odporkyňa na výzvu navrhovateľa žiadnym spôsobom nereagovala a počas uvedenej doby s navrhovateľom neuzavrela predmetnú kúpnu zmluvu aj napriek tomu, že výzvu riadne dňa 27.01.2015 prevzala. Navrhovateľ ďalej uviedol, že má záujem na tom, aby s ním odporkyňa uzavrela kúpnu zmluvu za podmienok, ktoré uvádza vyššie a svoj nárok si bude uplatňovať v súdnom konaní ako návrh o nahradenie prejavu vôle v zmysle § 161 ods. 3 OSP. Odporkyňa však momentálne s nehnuteľnosťou disponuje a navrhovateľ sa obáva, že z jej strany môže dôjsť k prevodu alebo prechodu predmetnej nehnuteľnosti, prípadne k uzavretiu nájomnej zmluvy s treťou osobou. Navrhovateľ uviedol, že osvedčenie danosti práva na nariadenie predbežného opatrenia v zmysle tohto návrhu vedie k dočasnej úprave pomerov, obava navrhovateľa vyplýva najmä z uskutočnenia takých právnych úkonov odporkyne, ktoré by ohrozili vlastnícke právo navrhovateľa. Vydaním predbežného opatrenia by došlo k zabezpečeniu ochrany vlastníckeho práva navrhovateľa, predbežné opatrenie umožní bez toho, aby sa neprimerane zasiahlo do práva odporkyne zabezpečeniu stavu, ktorý riadne zaistí nárok navrhovateľa, najmä sa zamedzí ďalšie nakladanie s vlastníctvom nehnuteľnosti.

Navrhovateľ doručil tunajšiemu súdu dňa 18.02.2015 návrh vo veci samej, ktorý je vedený pod sp.zn. 7C 26/2015. Navrhovateľ sa návrhom vo veci samej domáha, aby súd nahradil prejav vôle odporkyni, že ako predávajúca uzatvára s navrhovateľom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1 v pomere k celku na nehnuteľnosti parcele KN „E“, parc.č. 3946/1 o výmere 206 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, zapísanej na LV č. XXX vedenej Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, v katastrálnom území I., okres Ž. B. V. za dohodnutú kúpnu cenu 55 €, a to na základe kúpnej zmluvy v znení predloženom navrhovateľom.

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.

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 O.s.p., návrh má okrem 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. Návrh musí ďalej obsahovať aj označenie fyzickej osoby, ktorej má byť maloleté dieťa zverené do starostlivosti, alebo označenie zariadenia na výkon rozhodnutia súdu, do ktorého má byť maloleté dieťa umiestnené. Návrh podľa odseku 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Účelom predbežných opatrení je dočasná úprava pomerov účastníkov v situáciách, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme rýchlej a účinnej ochrany ich práv a oprávnených záujmov. Predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia je, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné

pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pod potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov treba rozumieť stav vzťahov účastníkov, ktorý neznesie odklad a v prípade nariadenia predbežného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov alebo tretích osôb.

Podľa § 75 ods. 6 O.s.p., súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Súd na základe vykonaného dokazovania, a to oboznámením sa so spisovým materiálom - návrhom na nariadenie predbežného opatrenia doručeným súdu dňa 06.02.2015, ako aj s ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise, zistil nasledovné: Na základe Kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporkyňou a pánom T.C. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. S. XXXX/XX, XXX XX Z. (pôvodným podielovým spoluvlastníkom) uzavretej dňa 26.11.2014 a autorizovanej advokátkou JUDr. Ľudmilou Petrušovou, zapísanou Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálny odbor pod V-2474/14 - pol. 92/14 (ďalej len „kúpna zmluva“) došlo k zmene vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka nedošlo k oznámeniu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti navrhovateľovi ako druhému podielovému spoluvlastníkovi. Navrhovateľ nemal žiadnu vedomosť o tom, že pôvodný spoluvlastník má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel na odporkyňu a nikdy zo strany pôvodného spoluvlastníka nedostal žiadne písomné oznámenie, prípadne žiadosť týkajúcu sa predaja jeho spoluvlastníckeho podielu odporkyni. Odporkyňa nie je blízkou osobou pôvodnému spoluvlastníkovi a preto došlo zo strany pána T. U. k porušeniu zákonného predkupného práva, a tým aj k porušeniu zákona.

Súd má v konaní za preukázané, že pôvodný podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti si voči navrhovateľovi nesplnil svoju povinnosť, ktorá mu vyplýva priamo zo zákona, a to z § 140 OZ, keďže ide o zákonné predkupné právo a neponúkol navrhovateľke svoj podiel na predaj. So svojím spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená zakotvením predkupného práva do Občianskeho zákonníka. Z neho vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Podľa súčasnej právnej úpravy teda platí, že ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu, ostatní spoluvlastníci majú naň predkupné právo. Zo zákonnej dikcie vyplýva, že za prevod treba považovať tak odplatný prevod (napr. na základe kúpnej či zámennej zmluvy), ako aj prevod bezodplatný (na základe darovania), ale aj vloženie spoluvlastníckeho podielu do obchodnej spoločnosti podľa § 59 OBZ. Súd má preukázané, že navrhovateľ osvedčil hrozbu nakladania so spoluvlastníckym podielom k predmetnej nehnuteľnosti s tým, že obava z jeho strany je opodstatnená. Táto opodstatnenosť vyplýva predovšetkým z dôvodu, že konaním odporkyne tým, že by predmetný spoluvlastnícky podiel previedla na inú osobu, alebo zriadila vecné bremeno, prípadne záložné právo, by mohlo dôjsť k ohrozeniu práv navrhovateľa. Z dôvodu, aby nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiiteľný len s neprímeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými ťažkosťami, sa súd stotožňuje so všetkými skutkovými a právnymi dôvodmi uvádzanými navrhovateľom v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, návrhu v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

O trovách konania týkajúcich sa predbežného opatrenia bude rozhodnuté v rozhodnutí vo veci samej podľa § 145 O.s.p.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu, ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici a to v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods.3) 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. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy,

ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (z.č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.