

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/208/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214219835
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Fedor Benka
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2214219835.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci žalobkyne: T. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX, O., zastúpená JUDr. Tiborom Szakálom, advokátom, Korzo Bélu Bartóka 789/3, Dunajská Streda, proti žalovaným: 1/ Agroport, s. r. o., so sídlom Galantská cesta 658/2, Dunajská Streda, IČO: 47 488 816, zastúpený splnomocnencom: Ružička Csekés, s. r. o., Vysoká 2/B, Bratislava a 2/ E. A.?, nar. XX.XX.XXXX, bytom Ul. XX. Q. XX, C., o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 27. októbra 2014, č.k. 11C/540/2014-70, t a k t o

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa m e n í tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

Uznesením napadnutým odvolaním súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým žalovanému 1/ uložil zdržať sa akýchkoľvek zásahov a užívania poľnohospodárskej pôdy nachádzajúcej sa v k. ú. O., obec O., okres Dunajská Streda, a to spoluvlastníckych podielov vo vlastníctve žalobkyne vedených na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX pre obec O., a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej s tým, že o trovách konania rozhodne v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

Svoje rozhodnutie súd právne odôvodnil použitím ust. § 74 ods. 1, § 75 ods. 1, 4, 6 a 8, § 76 ods. 1 písm. f) a § 76 ods. 4 O.s.p., keď dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný. V danom prípade bol návrh na vydanie predbežného opatrenia podaný z dôvodu, že žalovaný 1/ užíva spoluvlastnícke podiely nehnuteľností žalobkyne na základe nájomnej zmluvy, o ktorej žalobkyňa tvrdí, že je neplatná. Z uvedeného teda žalobkyňa vyvodzuje potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi ňou a žalovaným 1/, ktorá má trvať do času, kým sa nerozhodne vo veci samej, teda do času, kým sa nerozhodne o tom, či je nájomná zmluva, na základe ktorej žalovaný 1/ užíva spoluvlastnícke podiely nehnuteľností žalobkyne, neplatná. Súd mal za to, že na základe listinných dôkazov bola dostatočným spôsobom osvedčená aspoň pravdepodobnosť nároku žalobkyne, pričom na jeho preukázanie bude potrebné vykonať ďalšie dokazovanie vo veci samej. Podľa názoru súdu nariadenie predbežného opatrenia v tomto znení nie je neprimeraným zásahom do práv žalovaného 1/ vzhľadom na to, že je i v jeho záujme ustáliť otázku platnosti resp. neplatnosti nájomnej zmluvy a tým predísť ďalším možným sporom, pričom je potrebné uviesť, že v danom prípade ide o zásah dočasný, trvajúci do skončenia konania vo veci samej. Vzhľadom na vyššie uvedené súd považoval za potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi a to z dôvodu, že v danom prípade sa jedná o ochranu vlastníckych práv žalobkyne, ktorá chce naplniť podstatu svojho vlastníckeho práva a sama chce svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach užívať. Je tu teda potreba dočasnej úpravy pomerov medzi žalobkyňou a žalovaným 1/, ako aj existencia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v skutočnosti, že v prípade, že žalovaný 1/ bude aj naďalej brániť žalobkyňu v užívaní predmetných poľnohospodárskych pozemkov a v zakladaní novej úrody, vznikne žalobkyňi strata. Na základe uvedeného tunajší súd po vyhodnotení žalobkyňou predložených listinných dôkazov dospel

k záveru, že žalobkyni je dôvodné poskytnúť predbežným opatrením dočasnú ochranu a zabrániť tak ďalšiemu zhoršovaniu jej postavenia a to i za daného stavu, keď skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda subjektívne právo žalobkyne nie je nepochybné. Touto dočasnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Obsahom tejto dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a o platnosti resp. neplatnosti nájomnej zmluvy rozhodne súd až rozhodnutím v konaní vo veci samej. Nakoľko žalobkyňou uplatňovaný nárok nie je zjavne neopodstatnený, žalobkyňa je aktívne vecne legitimovaná a je tu potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov, súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel a predbežné opatrenie nariadil tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto uznesenia.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 1/, ktorý navrhol napadnuté uznesenie zmeniť a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť. Uviedol, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX pre k. ú. O., pričom žalobkyňa ako kupujúca spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach nadobudla od žalovaného 2/ ako predávajúceho na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 27.03.2014, pričom vklad vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 28.04.2014. Žalobkyňa svojim listom adresovaným žalovanému 1/ oznámila, že počnúc dňom 27.03.2014 došlo k zmene vlastníka poľnohospodárskej pôdy (žalobkyňa zavádzala, nakoľko došlo iba k prevodu spoluvlastníckych podielov). Z titulu zmeny vlastníka mu oznámila, že dáva výpoveď z nájomnej zmluvy, ktorú dňa 11.11.2013 uzavrel žalovaný 2/ so žalovaným 1/, predmetom ktorej boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Z uvedeného jasne vyplýva a je evidentné, že žalobkyňa mala jednoznačne za to, že predmetná nájomná zmluva je platná. On ju následne informoval listom, že vzhľadom na právnu konštrukciu nájomnej zmluvy a aplikáciu zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, zmluvu nie je možné vypovedať pred uplynutím piatich rokov a taktiež, že zmena vlastníctva nehnuteľnosti na strane prenajímateľa nezakladá právo prenajímateľa, respektíve nového vlastníka, ukončiť vzťah. Podľa jeho názoru, v prejednávanej príhode nie sú splnené zákonné predpoklady vyžadované pre nariadenie predbežného opatrenia. Pokiaľ ide o potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov, zastával názor, že žalobkyňa náležitým spôsobom neosvedčila potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov, keď vo svojom návrhu neuviedla rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce nariadenie predbežného opatrenia, neuviedla podmienky dôvodnosti svojho nároku a v neposlednom rade taktiež neuviedla, v čom spočíva nebezpečenstvo hroziacej ujmy. Vo svojom návrhu žalobkyňa opomenula spomenúť skutočnosť, že žalovaný 1/ vynaložil v súvislosti s obhospodarovaním predmetných nehnuteľností nemalé náklady a čas, pričom ako legitímny užívateľ nehnuteľností na týchto nehnuteľnostiach už zasial poľnohospodárske plodiny. Z uvedeného podľa jeho názoru vyplýva, že je to práve on, ktorému by mala byť z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov priznaná právna ochrana súdu, pretože je to práve on, do ktorého práv bolo uznesením o nariadení predbežného opatrenia neprimerane zasiahnuté, ktorého podnikateľské záujmy sú týmto uznesením ohrozené a ktorému hrozí reálne nebezpečenstvom ujmy. Samotný záujem žalobkyne na užívaní nehnuteľností predsa nie je a ani nemôže byť predpokladom, ani právne aprobevaným dôvodom pre nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi. Pokiaľ ide o druhý zákonný predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia, t.j. obava o výkon rozhodnutia v budúcnosti, treba skonštatovať, že je nevyhnutné osvedčiť, že budúci výkon rozhodnutia by mohol byť ohrozený, pričom nebezpečenstvo zmarenia musí byť reálne a hroziť bezprostredne. Nepostačí iba vágna konštatácia o možnom vzniku straty alebo škody, takéto nebezpečenstvo musí mať reálne kontúry, musí byť predvídateľné a navyše musí hroziť bezprostredne. Žalobkyňa nijakým spôsobom neosvedčila, že by on realizoval akékoľvek úkony, ktorými by dochádzalo k poškodeniu alebo znehodnoteniu nehnuteľností, čo je vzhľadom na povahu predmetu sporu značne nepravdepodobné. Žalobkyňa neuviedla jediný dôkaz o tom, že by hrozilo nebezpečenstvo, za účelom čoho je naliehavé dočasne upraviť pomery účastníkov konania. Záver spočívajúci v tom, že ak bude žalovaný 1/ naďalej užívať predmetné nehnuteľnosti, spôsobí tým žalobkyni stratu, považoval za arbitrárny a nedôvodný. Poukázal tiež na to, že žalobkyňa kúpnu zmluvu uzavretou so žalovaným 2/, od ktorej odvodzuje svoju aktívnu legitímáciu v tomto konaní, nadobudla do podielového spoluvlastníctva jednotlivé spoluvlastnícke podiely. V prípade podielového spoluvlastníctva ako takého, zákonodarca pre účely ochrany práv a právom chránených záujmov ostatných podielových spoluvlastníkov zaviedol inštitút tzv. predkupného práva. Žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach protiprávne, t.j. v dôsledku porušenia zákonného predkupného práva, kedy žalovaný 2/ neponúkol ostatným podielovým spoluvlastníkom prednostne podiel na odkúpenie. Podľa žalovaného 1/ uznesenie o nariadení predbežného opatrenia neprimeraným spôsobom zasahuje do jeho užívacích

práv, pričom mal jednoznačne za to, že nájomná zmluva je platná. Konajúci súd nariadením predbežného opatrenia zaviedol do pomerov medzi účastníkmi konania stav právnej neistoty, kedy nie je zrejmé, ktorý z účastníkov zodpovedá za údržbu a starostlivosť o kvalitu a bonitu nehnuteľností do doby meritórneho rozhodnutia súdu vo veci samej.

K odvolaniu žalovaného 1/ sa písomne vyjadrila žalobkyňa, ktorá navrhla napadnuté uznesenie z dôvodu vecnej správnosti potvrdiť. Uviedla, že v čase podávania návrhu, t.j. na jeseň 2014 reálne hrozilo, že žalovaný 1/ odvolávajúc sa na absolútne neplatnú nájomnú zmluvu, jej zabráni v zakladaní novej úrody, založil by si vlastnú, tým by vytvoril taký faktický a právny stav, ktorý má na mysli nie celkom šťastné ustanovenie § 12 ods. 4 zák. č. 504/2003 Z.z. a tak zlegalizoval minimálne na jedno vegetačné obdobie svoju činnosť na týchto pozemkoch, čím by vylúčil možnosť vlastníka - žalobkyne užívať svoje vlastníctvo.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená osoba - účastník konania (§ 201 a § 204 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 201 a § 202 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie, prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného 1/ je dôvodné a uznesenie súdu prvého stupňa je potrebné zmeniť.

Predmetom konania vedeného na súde prvého stupňa pod sp. zn. 11C/540/2014 je určenie, že nájomná zmluva zo dňa 11.11.2013 uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ je neplatná. Súčasne s podaním žaloby podala žalobkyňa návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by bolo žalovanému 1/ uložené zdržať sa akýchkoľvek zásahov a užívania poľnohospodárskej pôdy špecifikovanej v návrhu. Uznesením napadnutým odvolaním súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým žalovanému 1/ uložil zdržať sa akýchkoľvek zásahov a užívania poľnohospodárskej pôdy nachádzajúcej sa v k. ú. O., obec O., okres Dunajská Streda, a to spoluvlastníckych podielov vo vlastníctve žalobkyne vedených na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX pre obec O., a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej s tým, že o trovách konania rozhodne v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

Predbežné opatrenie možno vydať pred začatím konania (§ 74 O.s.p.) alebo po začatí konania (§ 102 O.s.p.). Predbežné opatrenie je zaužívaným inštitútom civilného procesu, ktorého opodstatnenie a využívanie je jednoznačné a nespochybňované. V oboch prípadoch je možné ho vydať z dvoch dôvodov. Jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov a druhým je zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Spoločným znakom oboch tipov predbežných opatrení je ich predbežný - dočasný charakter. Znamená to, že sa nimi upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie. Dočasná právna ochrana je poskytovaná z dôvodu potreby dočasnej právnej úpravy pomerov účastníkov právneho vzťahu alebo z dôvodu ohrozenia uskutočniteľnosti neskoršieho výkonu súdneho rozhodnutia. Z uvedeného vyplýva, že predbežné opatrenie je príkladom zabezpečovacieho inštitútu civilného procesu, ktoré je realizované prostredníctvom „dočasného“ súdneho rozhodnutia. Predbežné opatrenie musí mať preto vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom súdneho konania o žalobe.

Predbežným opatrením sa nesmie v právnych vzťahoch medzi účastníkmi vytvoriť nenávratný (nenapraviteľný) stav. V zmysle tohto predpokladu sa uplatňuje zásada, ktorá limituje nariadenie predbežného opatrenia možnosťou navrátenia do predošlého stavu, ak sa v konaní vo veci samej ukáže, že dočasná, provizórna ochrana účastníka nemá oporu v konečnom rozhodnutí súdu.

Podstatným znakom predbežného opatrenia je jeho dočasný a predbežný charakter, účastník nenadobúda práva priznané predbežným opatrením, v danom prípade bude predbežné opatrenie trvať do skončenia konania vo veci samej.

Predbežné opatrenie slúži k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov konania a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia, a to buď potreba

dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, ani že v dôsledku predbežného opatrenia vznikne nepríjemná ujma účastníkovi, teda že ujma povinného nesmie byť nepríjemná výhoda, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Z obsahu spisového materiálu vyplynulo, že žalobkyňa sa na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.03.2014 stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností špecifikovaných v žalobe. Ešte pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy žalovaný 2/, ktorý vystupoval v predmetnej kúpnej zmluve ako predávajúci, uzatvoril dňa 11.11.2013 so žalovaným 1/ ako nájomcom zmluvu č. 3/2013 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, na základe ktorej prenechal žalovanému 1/ poľnohospodárskej pozemky v jeho vlastníctve v celkovej výmere 8 ha v k. ú. O. na dobu 5 rokov. Na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy žalovaný 1/ predmetné pozemky i užíva. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti uzatvorenej nájomnej zmluvy, nakoľko predmetná nájomná zmluva trpí podľa jej názoru vadami vôle, nebola urobená určite a zrozumiteľne, je zo zákona neplatná, pričom vyvoláva nielen nejasnosti okolo existencie, či neexistencie na ňu nadväzujúcich prípadných práv a povinností. Na súde prvého stupňa je pod sp. zn. 8C/238/2014 vedené na základe žaloby B. M. a M. M. konanie o určenie neplatnosti uzatvorenej kúpnej zmluvy pre porušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníkov.

S prihliadnutím na vyššie uvedené možno mať pochybnosti o preukázaní pravdepodobnosti nároku žalobkyne, keď táto síce v súčasnosti je zapísaná ako podielová spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností, na súde však prebieha konanie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy vzhľadom na porušenie predkupného práva ďalších spoluvlastníkov. Ďalej bolo potrebné prihliadnuť na to, že žalovaný 1/ predmetné nehnuteľnosti užíva na základe nájomnej zmluvy, posúdenie platnosti ktorej je však predmetom súdneho sporu, pričom však užívanie predmetných nehnuteľností zo strany všetkých spoluvlastníkov preukázateľne namieta len žalobkyňa, pričom ďalší tento stav akceptujú.

Z vyššie uvedených dôvodov bolo podľa názoru odvolacieho súdu dôvodné zachovať v záujme predídania ďalším škodám a ujám súčasný stav, keď podľa jeho názoru neboli v prejednávanej veci splnené zákonné predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 220 O.s.p. zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O náhrade trov konania odvolací súd nerozhodol, keďže konanie sa nariadením predbežného opatrenia nekončí, ale toto sa končí až rozhodnutím vo veci samej, pričom o náhrade trov predbežného opatrenia rozhodne súd prvého stupňa v súlade s ust. § 145 O.s.p..

Uvedené uznesenie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0, teda jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.