

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 2Co/467/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7715210304  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboš Kunay  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2015:7715210304.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach vo veci navrhovateľa: G. Y., bytom S. G.V., S. X/X, zastúpeného Mgr. Štefanom Jakabom, advokátom, Košice, Nerudova 9, proti odporcovi: Agropotravinárske družstvo Malčice, IČO: XX XXX XXX, 072 06 Malčice, v konaní o nahradenie prejavu vôle, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu 5C/262/2015-35 z 3.7.2015 Okresného súdu Michalovce

### rozhodol:

M e n í uznesenie tak, že odporcovi sa až do právoplatného skončenia konania vo veci samej sp.zn. 5C/262/2015 Okresného súdu Michalovce z a k a z u j e nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú evidované Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, okres : Michalovce, obec : Č., kat.úz.: Č., a to pozemkami zapísanými na LV č. XXXX - parcela reg. „ E “, č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, výmera 1358 m2, - parcela reg. „ E “, č. XXXX, druh pozemku: orná pôda, výmera 3222 m2, výška spoluvlastníckeho podielu odporcu k parcele(-ám) 1/24 na základe rozhodnutia Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor v konaní V403/2012 zo dňa 28.1.2012 kúpna zmluva č. XXXXXXXX pod č.z. 70/12, výška spoluvlastníckeho podielu odporcu k parcele(-ám) 1/24 na základe rozhodnutia Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor v konaní V404/2012 zo dňa kúpna zmluva č. XXXXXXXX pod č.z. 73/12, na LV č. XXXX - parcela reg. „ E “, č. XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, výmera 519 m2, parcela reg. „E“, č. XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, výmera 5349 m2, parcela reg. „E“, č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, výmera 1668 m2, parcela reg. „E“, č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, výmera 2772 m2, výška spoluvlastníckeho podielu odporcu k parcele(-ám) 1/12 na základe rozhodnutia Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor v konaní V403/1212 zo dňa 21.8.2012 kúpna zmluva č. XXXXXXXX pod č.z. 70/12, výška spoluvlastníckeho podielu odporcu k parcele(-ám) 1/12 na základe rozhodnutia Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor v konaní V404/2012 zo dňa 21.8.2012 kúpna zmluva č. XXXXXXXX pod č.z. 73/12 a to previesť vlastnícke právo (spoluvlastnícke právo) k nehnuteľnostiam darom, ich scudzením tretej osobe alebo ich zámenou za iné nehnuteľnosti s treťou osobou alebo zaťažiť ich záložným právom v prospech tretej osoby alebo vecným bremenom v prospech tretej osoby, alebo zabezpečovacím prevodom práva v prospech tretej osoby, alebo ich vložiť ako vklad spoločníka do obchodnej spoločnosti alebo družstva.

Až do právoplatného skončenia veci samej sa odporcovi zakazuje previesť užívacie práva odplatným alebo bezodplatným titulom na tretie osoby k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam (dať ich do nájmu, podnájmu, bezodplatného užívania tretím osobám), ktorých doba trvania presiahne čas, ktorým sa súdny spor vo veci samej právoplatne skončí.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa uznesením návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Vzal do úvahy, že návrhom vo veci samej sa navrhovateľ voči odporcovi domáha nahradenia prejavu vôle na tom základe, že odporca nadobudol podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX V. XXXX kat.úz. Č. kúpnu zmluvou od predchádzajúceho spoluvlastníka, ktorý však porušil predkupné právo

ostatných podielových spoluvlastníkov. Navrhovateľ zároveň žiadal, aby súd predbežným opatrením až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXX k. ú. Č. a to k pozemkom reg. „E“ KN č. XXXX o výmere 1358 m<sup>2</sup>, reg. „E“ KN č. XXXX o výmere 3222 m<sup>2</sup>, reg. a s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXX reg. „E“ KN č. XXXX/X o výmere 519 m<sup>2</sup>, reg. „E“ KN č. XXXX/X o výmere 5349 m<sup>2</sup>, reg. „E“ KN č. 4217 o výmere 1668 m<sup>2</sup>, reg. „E“ KN č. XXXX o výmere 2772 m<sup>2</sup>. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ odôvodnil tým, že spoločníci a konatelia odporcu sú spoločníkmi a konateľmi aj v iných spoločnostiach, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť v oblasti poľnohospodárskej rastlinnej a živočíšnej výroby a ním špecifikované obchodné spoločnosti už v minulosti prevádzali medzi sebou spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam a naďalej aktívne vykupujú spoluvlastnícke podiely k pozemkom v katastrálnych územiach, v ktorých navrhovateľ namietal porušenie svojho predkupného práva. Podľa navrhovateľa tým, že odporca vôbec nereagoval na jeho výzvy na predloženie ponuky na kúpu nehnuteľností, ku ktorým je uplatňované predkupné právo dal najavo, že nemá záujem žiadnym spôsobom rešpektovať zákonom stanovené predkupné právo spoluvlastníka. Je tak dôvodné predpokladať, že odporca bude prevádzať nehnuteľnosti medzi subjektmi, ktoré sú s ním personálne prepojené a to len preto, aby zmaril nadobudnutie nehnuteľností zo strany žalobcu zákonným spôsobom. Súd prvého stupňa vychádzajúc z § 102 ods. 1, ako aj § 74 a § 75 ods.2 O.s.p. dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný. Navrhovateľ podľa jeho názoru žiadnym spôsobom nevyvetlil ani neosvedčil, čo ho viedlo k obave z bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v ďalšom prevode a to práve v tomto čase, keď pôvodne odporcovi určil lehotu na uzavretie kúpnej zmluvy na prevod sporných podielov do 8.3.2015 a pritom k prevodu podielov medzi odporcom a predchádzajúcim spoluvlastníkom došlo ešte v roku 2012. Upozornil, že aj v prípade ďalšieho prevodu podielu k nehnuteľnostiam zostanú práva navrhovateľa podľa § 140 či § 603 ods.3 Obč.zák. zachované.

Uznesenie napadol včas podaným odvolaním navrhovateľ, žiadal ho zmeniť a návrhu vyhovieť v celom rozsahu v súlade s petitom špecifikovaným v návrhu na začatie konania. Poukázal na to, že Krajský súd v Košiciach v konaní vedenom pod sp.zn. 9Co/114/2015 v obdobnom prípade potvrdil rozhodnutie prvostupňového súdu, ktorým tento vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu. Na podporu správnosti úvah potreby nariadiť predbežné opatrenie a na podporu žiadaného petitu citoval vybrané časti z uznesenia Krajského súdu v Trnave sp.zn. 11Co/346/2013. Upozornil, že počas celej doby súdneho konania ako aj pred týmto časom až ku dňu podania odvolania odporca nekonal a neuskutočnil žiadny úkon, ktorým by prejavil vôľu protiprávny stav napraviť. Nenariadením predbežného opatrenia podľa neho reálne hrozí, že odporca prevedie svoj podiel na tretiu osobu a nemožno vylúčiť, že k tomu dôjde za niekoľkonásobne vyššie kúpne ceny, než za ktoré odporca podiely pôvodne nadobudol a to by pre neho znamenalo, že od nového vlastníka sa bude môcť domáhať nahradenia prejavu vôle, avšak za podmienok iných, než tie, za ktorých podiel nadobudol pôvodne odporca. Cieľom a podstatou samotného konania vo veci samej pritom je, aby mohol nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam v rovnakej kvalite (podmienkach), ako ich nadobudol odporca. Podotkol, že iní sudcovia v skutkovo a právne obdobnom prípade návrhu navrhovateľa na vydanie predbežného opatrenia vyhovel v plnom rozsahu (napr. uznesenie Okresného súdu Michalovce č.k. 16C/262/2015-28).

Odvolací súd bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods.2 O.s.p.) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 212 ods.1, 3 O.s.p. a zistil, že nie sú podmienky na potvrdenie napadnutého uznesenia (§ 219 O.s.p.), ani na jeho zrušenie (§ 221 ods.3 O.s.p.), preto uznesenie podľa § 220 O.s.p. zmenil a uložil odporcovi povinnosť zdržať sa nakladania so spornými pozemkami (špecifikovanými v petite) a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej sp.zn. 5C/262/2015 Okresného súdu Michalovce.

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 zmysle cit. ust. po začatí konania môže sa navrhovateľ domáhať, aby súd do doby právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej dočasne upravil pomery účastníkov predbežným opatrením. Predbežné opatrenie je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v občianskom súdnom konaní, ktorý slúži na dočasné zabezpečenie ochrany porušených a ohrozených práv účastníkov, pričom jeho použitie je namieste, ak sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Predpokladom pre jeho nariadenie je, aby navrhovateľ

(žaloba) osvedčil svoj nárok voči odporcovi (žalovanému) alebo porušovanie práva odporcom a potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existujúcu obavu, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Z dočasného charakteru predbežných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné na vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, musia však byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, aby bolo zrejmé, že v konaní vo veci samej nie je nárok očividne vylúčený a že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo účastníka ohrozené. Predbežným opatrením sa upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie, preto predbežné opatrenie vždy musí mať vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom súdneho konania o žalobe a ktorý bude vyriešený konečným rozhodnutím vo veci samej. Pred nariadením predbežného opatrenia súd musí vždy zvážiť, či v dôsledku predbežného opatrenia sa nevytvorí nenávratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi a či účinky predbežného opatrenia nezasahujú neprímerane do práv dotknutého účastníka, to znamená že zásah do práv dotknutého účastníka musí byť primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov a výhode, ktorú navrhovateľ nariadením predbežného opatrenia získa.

Súd prvého stupňa pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nepostupoval podľa uvedených zásad, preto dospel k nesprávnemu záveru, že v danom prípade nie sú splnené zákonné predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia.

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

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.

Odvolačný súd už vo viacerých predtým prejednávaných veciach obdobnej povahy dospel k záveru, že prakticky pri každej požiadavke smerujúcej k ochrane vlastníckeho práva, ktorou je aj konanie o nahradenie prejavu vôle pri kúpnej zmluve, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, resp. spoluvlastníckeho podielu, potreba dočasnej úpravy pomerov vyplýva zo samotnej potreby zachovania stavu veci existujúceho v čase uplatnenia práva až do skončenia konania vo veci samej, teda do právoplatného vyriešenia otázky existencie alebo neexistencie tvrdeného spoluvlastníckeho práva navrhovateľa predbežného opatrenia. Potreba dočasnej úpravy je daná nevyhnutnosťou zamedziť takým úkonom osoby zúčastnenej v konaní od jeho začiatku, v dôsledku ktorých by potom ani prípadný úspech navrhovateľa vo veci samej nemohol viesť k zmene stavu v katastri, nakoľko by tomu mohol zabrániť práve nedostatok účasti v konaní aj tej osobe, na ktorú by niektorý z účastníkov previedol vlastnícke právo. Požiadavku na zákaz nakladania osoby inak považovanej za vlastníka s predmetom vlastníctva treba vzťahovať nielen na samotný záujem previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ale aj na také úkony, ktoré by účastníkovi domáhajúcemu sa súdnej ochrany mohli v prípade úspechu jeho požiadavky spôsobiť iné ťažkosti pri výkone jeho vlastníckeho práva a mohli by obsah jeho vlastníckeho práva zredukovať na úroveň tzv. holého vlastníctva alebo spoluvlastníctva.

Súd prvého stupňa, ako už bolo uvedené, nepostupoval podľa uvedených zásad a dospel k nesprávnemu záveru o nesplnení zákonných podmienok pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia, keď v konaní vo veci samej sa navrhovateľ domáha nahradenia prejavu vôle odporcu (§ 161 ods.3 O.s.p.), s poukazom na nerešpektovanie jeho zákonného predkupného práva (§ 140 Obč.zák.).

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

Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tieto možnosti:

a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu,

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zaviazanej osoby, pričom ak tak nadobúdateľ

neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by sa pri kúpnej zmluve nahradil prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.),  
c) ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností je odvolací súd toho názoru, že v prejednávanej veci je dôvodné dočasne upraviť pomery účastníkov a zakázať odporcovi (dočasne) nakladať so spornými spoluvlastníckymi podielmi. V prípade ich ďalšieho prevodu totiž predkupne právo navrhovateľa (hoci zachované) môže byť v jeho obsahu ovplyvňované podmienkami, za ktorých by odporca spoluvlastnícke podiely previedol na tretiu osobu a dokonca v prípade, ak by sa jednalo o blízku osobu, nemusel by odporca predkupné právo navrhovateľa rešpektovať vôbec. V obdobných prípadoch totiž vo všeobecnosti platí, že kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastníkom a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá tak vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti. Ak totiž takáto osoba (ktorá nebola účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu) pri nadobúdaní vlastníctva konala v dôvere v správnosť údajov zákonom zriadeného verejného registra (katastra nehnuteľnosti) o tom, že prevodca je vlastníkom prevádzaných nehnuteľností, nesmie byť v tejto dôvere sklamaná.

So zreteľom na uvedené skutočnosti odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade sú splnené zákonné predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia, lebo navrhovateľ osvedčil potrebu navrhovanej dočasnej úpravy pomerov účastníkov odôvodnenú nebezpečenstvom bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach.

Z uvedených dôvodov odvolací súd zmenil napadnuté uznesenie tak, že návrhu vyhovel a nariadil predbežné opatrenie v navrhovanom znení, a to až do doby právoplatného skončenia konania vo veci samej.

O trovách odvolacieho konania nebolo rozhodnuté, lebo o nich rozhodne súd prvého stupňa v konečnom rozhodnutí vo veci samej v súlade s § 145 O.s.p.

Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods.9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 1.5.2011).

#### **Poučenie:**

Proti uzneseniu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.