

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 10Co/778/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115218941  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Čimo  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2115218941.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci žalobkyne: Y. P., nar. XX. X. XXXX, bytom S., Q. XX, zast. splnomocnenkyňou: Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o. Trnava, Hlavná 37, IČO: 37 865 281, proti žalovanej: P. H., nar. XX. U. XXXX, bytom S., O. XX, o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Trnava z 18. augusta 2015 č. k. 10C/351/2015-142 takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej časti o zákaze vypratania nehnuteľností m e n í tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia aj v tejto časti z a m i e t a .

### odôvodnenie:

Napádaným uznesením súd prvého stupňa nariadil na návrh žalobkyne predbežné opatrenie, ktorým žalovanej zakázal akýmkoľvek spôsobom vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území, obec a okres S., zapísané na LV č. XXXXX a to stavbu súp. č. XXXX - predajňa postavená na pozemku parc. č. 5292/41 o výmere 566 m<sup>2</sup>, pozemok parc. č. 5292/41, o výmere 566 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría a pozemok parc. č. 5292/42 o výmere 687 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, do právoplatného skončenia konania vo veci samej, v ktorom sa žalobkyňa domáha určenia výlučného vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam. Súčasne zamietol návrh žalobkyne na nariadenie predbežného opatrenia v časti o uloženie zákazu žalovanej nakladať s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami, najmä tieto scudziť, prenajať, zaťažiť záložným právom, zriadiť vecné bremeno či zabezpečovací prevod práva do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 74 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e/ a ods. 4 a § 102 ods. 1 vety prvej O. s. p. (Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a konštatovaním stotožnenia sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia (v časti o uložení zákazu žalovanej nehnuteľnosti vypratať), využijúc procesnú možnosť skráteného odôvodnenia (bez nutnosti uvádzania ďalších dôvodov). Žalobkyňa poukázala v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia na ukončenie nájmu nehnuteľností výpoveďou zo strany žalovanej zo 17. júna 2015 a na jej následnú výzvu na vypratanie nehnuteľností žalobkyňou do 30. septembra 2015. Má preto dôvodnú obavu, že žalovaná (v súčasnosti s P. H.) po uplynutí lehoty sa bude snažiť nehnuteľnosti vypratať a hrubým spôsobom ju (ako aj sestru Y. T.) obmedzovať v ich užívaní, s čím sú spojené závažné následky faktickej likvidácie podnikateľských činností žalobkyne a jej sestry, ktoré majú svoje prevádzky v priestoroch predmetných nehnuteľností. Zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vo vyššie označenej časti súd prvého stupňa odôvodnil neosvedčením potreby nariadenia predbežnej úpravy. Samotný spor o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam /z dôvodu, že kúpna zmluva, ktorou žalovaná nadobudla nehnuteľnosti od žalobkyne je neplatná podľa § 39a O. z. (Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení), keďže pri jej uzatváraní malo dôjsť k naplneniu znakov úžery a žalobkyňa uzatvorila zmluvu v omyle podľa § 49a O. z./ neoprávňuje žalobkyňu požadovať zákaz nakladania s nehnuteľnosťami žalovanou. Žalobkyňa taktiež nepreukázala akékoľvek konanie žalovanej smerujúce k nakladaniu s nehnuteľnosťami a preto ani nebezpečenstvo zmarenia výkonu rozhodnutia, ktoré by reálne hrozilo.

Proti tomuto uzneseniu podala včas odvolanie len žalovaná v časti, ktorou súd prvého stupňa návrhu na predbežné opatrenie vyhovel s návrhom na jeho zrušenie (uznesenia) v napadnutej časti. Namietala absenciu dôvodov, keďže aplikácia ustanovenia § 76 ods. 4 O. s. p. je prípustná len v prípade, že súd návrhu nariadenie predbežného opatrenia vyhovie v celom rozsahu a o taký prípad tu nešlo (vzhľadom na zamietavú časť výroku napádaného uznesenia). Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníčok nebola preto ničím zdôvodnená, v dôsledku čoho napádané rozhodnutie trpí vadou nepreskúmateľnosti (čo je v rozpore s právom účastníka konania na spravodlivý proces). Namietala tvrdenia žalobkyne týkajúce sa neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 39a O. z., ako aj vadnosti právneho úkonu v dôsledku omylu. Nebola preto daná dôvodnosť nároku, ktorému by sa mala predbežnou úpravou poskytnúť ochrana. Poukázala aj na potrebu skúmania zásady proporcionality, keďže predbežné opatrenie, ktorým sa podnikateľovi zakazuje nakladať s majetkom alebo jeho časťou, môže súd nariadiť len v primeranom rozsahu s prihliadnutím na jeho podnikateľskú činnosť (na základe pomyselného pomerovania medzi záujmom účastníka, v prospech ktorého sa má predbežnou úpravou poskytnúť ochrana a záujmom iného subjektu, ktorý môže byť predmetným opatrením poškodený). S prihliadnutím na zariadenie prevádzky žalobkyne jej premiestnenie by nebolo zvlášť nákladné, preto po uplynutí výpovednej doby z nájmu je možné ju bez ďalšieho za minimálne náklady kamkoľvek premiestniť, pričom vypratáním nehnuteľnosti neutrpí žalobkyňa žiadnu ujmu. Naopak žalovaná ako vlastníčka nehnuteľností by po ukončení nájomného vzťahu žalobkyne bola zákazom vypratania prenajatého priestoru neprimerane obmedzovaná. Zdôraznila, že nájomca za každých okolností musí počítať s ukončením nájomného vzťahu.

Žalobkyňa odvolanie žalovanej navrhla zamietnuť (?). Súd prvého stupňa podľa nej dôvodne aplikoval ustanovenie § 76 ods. 4 O. s. p. Ďalšie návrhy ohľadne prevodov a zaťaženia nehnuteľností zamietol, čo náležite odôvodnil. Z dôvodu, že prebieha konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré vlastní žalovaná a žalobkyňa ich využíva na prevádzku podnikateľskej činnosti, predbežné opatrenie vyslovujúce zákaz vystaňovania je mimoriadne opodstatnené. Reálna hrozba vyplýva aj z obsahu odvolania žalovanej. Vystaňovanie žalobkyne z priestorov, o ktorých určenie vlastníctva ide, by malo nepriaznivý následok vo forme straty podnikateľského príjmu. Žalobkyňa využíva prevádzku už niekoľko rokov a najväčšiu hrozbu ujmy vidí v strate klientely v dôsledku núteného premiestnenia prevádzky. Žalovaná dáva do pomeru svoju ujmu s ujmu žalobkyne, ktorú nesprávne znižuje a svoju vlastnú ničím neodôvodňuje.

Odvolací súd po zistení, že odvolanie podala včas účastníčka konania proti uzneseniu, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 201 a § 204 ods. 1 O. s. p.), preskúmal uznesenie prvostupňového súdu v medziach odvolania žalovanej (§ 212 ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je dôvodné.

Odvolací súd konštatovanie súdu prvého stupňa, ktorým sa bez ďalšieho stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu žalobkyne na nariadenie predbežného opatrenia v napadnutej časti, nepovažuje za správne. Pre uloženie povinnosti vypratať nehnuteľnosti je vecne pasívne legitimovaný subjekt, ktorý sa v nehnuteľnostiach bez právneho dôvodu zdržiava (nachádza). V danom prípade sa žalobkyňa domáha predbežnej úpravy, ktorou sa má zakázať táto povinnosť (vypratania nehnuteľnosti), pričom zákaz povinnosti bol uložený žalovanej ako vlastníčke.

V uznesení o predbežnom opatrení je potrebné povinnosti formulovať tak, aby v záujme presnosti a určitosti zodpovedali normám procesného ale aj hmotného práva.

Podľa § 126 ods. 1 O. z. vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci.

Právu vlastníka na ochranu koreluje povinnosť porušovateľa vec vydať alebo vypratať. Predbežné opatrenie, ktorým by bol nariadený žalovanej ako vlastníčke zákaz vypratania nehnuteľnosti, je vylúčené. Odporuje tomu povaha a účel vypratania, ako i okolnosť, že k ochrane žalovanej, ako osobe bez právneho dôvodu sa v nehnuteľnostiach zdržiavajúcej, sú k dispozícii možnosti domáhať sa povinnosti niečo strpieť (pati), čo by inak vlastník nehnuteľnosti trpieť nemusel (z hľadiska obsahu vlastníckeho práva). Pokiaľ do vlastníckeho práva niekto neoprávnene zasiahne, napríklad nevrátením veci alebo zdržiavaním sa v objekte bez právneho dôvodu, porušuje svoju povinnosť konať (facere) a to vydať vec alebo v prípade nehnuteľností tieto vypratať. Vlastník veci sa preto môže domáhať žalobou na

ochranu vlastníckeho práva (reivindikácia) uloženia povinnosti nehnuteľnosti vypratať alebo hnuťné veci vydať (ak porušovateľ tak neučiní dobrovoľne). V danom prípade žalovaná nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti vypratania nehnuteľností a nemožno jej uložiť zákaz tejto povinnosti, ktorý by postrádal zmysel a účel (pričom tu nepochybne k nemožnosti žalobkyne požadovať to, čo návrhom na predbežné opatrenie požadovala, prispela formulácia petitu návrhu, do ktorého sa nepremietlo ani to, že by požadovaný zákaz sa mal týkať aktivity žalovanej smerujúcej k vyprataniu žalobkyne). Zákaz „akýmkoľvek spôsobom vypratať“ nehnuteľností by navyše bol v rozpore s právom vlastníka domáhať sa v konaní pred súdom jednej zo zložiek ochrany jeho vlastníckeho práva uložením povinnosti nehnuteľnosti vypratať.

Ak by sa žalobkyňa zdržiavala v nehnuteľnostiach bez právneho dôvodu, bolo by na žalovanej vyzvať ju na dobrovoľné vypratanie nehnuteľností. Ak by tak neurobila, žalovanej by prislúchalo právo podľa § 126 ods. 1 O. z. domáhať sa v súdnom konaní právnej ochrany prostredníctvom žaloby na ochranu vlastníckeho práva (vypratania nehnuteľností). Bez vydania exekučného titulu, ktorým by bola žalobkyni uložená povinnosť nehnuteľnosti vypratať, nie je dovolené, aby osoba odlišná od žalobkyne plnila, resp. vymáhala povinnosť vypratania. Na základe právoplatného a vykonateľného exekučného titulu je k tomu povolaný súdny exekútor (realizujúci výkon uloženej a dobrovoľne nespĺnenej povinnosti predmetné nehnuteľnosti vypratať podľa § 251 ods. 1 O. s. p. v exekučnom konaní). S poukazom na uvedené argumentácia žalovanej, týkajúca sa nedobrovoľného premiestňovania prevádzky žalobkyne, by bola nelegálna a teda nedovolená.

Vychádzajúc zo zásady viazanosti petitom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v súdnom konaní, nebolo možné návrhu žalobkyne už z vyššie uvedených dôvodov vyhovieť a preto nebol dôvod zaoberať sa ďalšími predpokladmi pre nariadenie predbežného opatrenia.

Odvolací súd preto uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej časti podľa § 220 a § 221 ods. 3 O. s. p. zmenil tak, že návrh žalobkyne na nariadenie predbežného opatrenia zamietol aj v tej časti, v ktorej tak neurobil už súd prvého stupňa.

O náhrade trov odvolacieho konania nebolo rozhodované, keďže zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nepredstavuje konečné rozhodnutie (§ 224 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 O. s. p.).

Uznesenie prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0 (čl. I § 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.