

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/1/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7115219745
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Feťková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7115219745.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v právnej veci žalobkyne M. U., H.. X.X.XXXX, C. N. E., N. Č.. XXX/X, zastúpenej JUDr. Petrom Majerníkom, advokátom so sídlom v Košiciach, Floriánska č. 16, proti žalovanému B. X.X., H.. X.X.XXXX, C. N. E., E. Č.. XX, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Košice I č.k. 15C/315/2015-48 zo dňa 6.11.2015 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením zakázal žalovanému vykonávať stavebné zmeny a úpravy na nehnuteľnostiach evidovaných Katastrálnym odborom Okresného úradu Košice, zapísaných na LV č. XXXXX X. E. P., X. E. - K. Z., E. Ú. K. Z., B. R. Q. C. Č.. X nachádzajúci sa v podkroví bytového domu E. Č.. XX, Č.. N. XX, K. Č.. K. XXX, postavený na pozemku parcely registra CKN, parcela č. XXX/X - spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXX/XXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku registra CKN, parcela č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m².

Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobkyňa sa žalobou doručenou na súdu prvého stupňa dňa 24.7.2015 domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - bytu č. X, E. Č.. XX, E., T. H. F. Č.. XXXXX E.. Ú.. K. Z.. V žalobe uviedla, že dňa X.XX.XXXX uzavrela so žalovaným zmluvu o pôžičke v celkovej výške 3.300,- eur a vrátenie pôžičky bolo zabezpečené prevodom vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Dňa X.X.XXXX K. žalovaného žalobkyni oznámil, že byt je predaný B. X. ho žalobkyni nevráti, pritom nehnuteľnosť mala slúžiť iba ako zabezpečovací inštitút na riadne splnenie povinnosti vrátiť peňažnú sumu. Úmyslom žalobkyne nikdy nebolo nehnuteľnosť na žalovaného natrvalo previesť a už vôbec nie za tak malú sumu. Písomným podaním doručeným dňa 4.11.2015 žalobkyňa požiadala o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému vykonávať stavebné úpravy, keďže žalovaný vykonáva stavebné úpravy bez stavebného povolenia a tým je daná reálna bezprostredná hrozba ujmy, ktorá môže nastať v majetkovej sfére žalobkyne. Žalobkyňa požiadala Mesto Košice, Stavebný úrad o pozastavenie stavebnej činnosti žalovaného listom, ktorý bol doručený Mestu Košice dňa 23.10.2015. Súd prvého stupňa aplikujúc pre svoje rozhodnutie ust. § 75, § 76 ods. 1 písm. f/ a § 102 ods. 1 O.s.p. v celom rozsahu podľa § 76 ods. 4 O.s.p. sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Z obsahu spisu súd prvého stupňa zistil, že dňa X.XX.XXXX bola medzi žalobkyňou a žalovaným uzatvorená zmluva o pôžičke, na základe ktorej žalovaný poskytol žalobkyni pôžičku vo výške 3.300,- eur preto dospel k záveru, že žalobkyňa osvedčila existenciu nároku, pričom nariadením predbežného opatrenia nie je prejudikované konečné rozhodnutie, ktoré súd vydáva po vykonaní príslušného dokazovania vo veci samej.

Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný. V odvolaní namietal, že nesúhlasí s rozhodnutím bez nariadenia pojednávania a dôvodom jeho odvolania je, že má kúpno predajnú zmluvu podpísanú pred notárkou s p. U.. Kúpna zmluva bola podpísaná X.XX.XXXX B. S.. U. žaluje žalovaného až teraz.

Žalobkyňa vo vyjadrení sa k odvolaniu žalovaného uviedla, že odvolanie nespĺňa základné atribúty odvolania. Nie je z neho zrejmé z akých dôvodov spochybňuje správnosť napadnutého uznesenia. Pokiaľ žalovaný v odvolaní poukazuje na to, že disponuje kúpnu zmluvou, žalobkyňa existenciu kúpnej zmluvy nespochybňuje, ktorú k návrhu na začatie konania aj predložila. Dôvody, z ktorých sa domáha určenia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti však spočívajú v iných okolnostiach, než je formálna existencia písomnej kúpnej zmluvy. Napriek tomu, že vo veci sa vedie spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na danej nehnuteľnosti žalovaný vykonáva intenzívne stavebné úpravy nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto sporu a to dokonca bez stavebného povolenia, čím je daná reálna a bezprostredná hrozba ujmy, ktorá môže nastať v majetkovej sfére žalobkyne. Žalovaný pokračuje v stavebných prácach aj napriek nesúhlasu ostatných obyvateľov bytového domu, kedy bez ich súhlasu zasahuje do spoločných častí domu. Pritom žalovaný hrubým spôsobom porušuje predpisy upravujúce postup pri vykonávaní stavebných úprav. Na stavebné práce vykonávané žalovaným sa vyžaduje stavebné povolenie. Keďže na vykonávanie stavebných úprav nebolo vydané žiadne stavebné povolenie, neexistuje žiadny dohľad ani usmernenie nad spôsobom a rozsahom stavebných prác vykonávaných žalovaným. Takéto nekontrolované zásahy do majetku žalobkyne môžu spôsobiť nezvratný zásah do jej vlastníckeho práva, ktorý v budúcnosti nebude možné napraviť. Nehnuteľnosť sa navyše nachádza v majetkovej zóne Košice, kedy stavebné úpravy vykonávané žalovaným môžu zasiahnuť nezvratným spôsobom do charakteru celej budovy. Preto navrhla uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdiť. K vyjadreniu predložila vyjadrenie Z. C., ktorého byt susedí so spornou nehnuteľnosťou. Z vyjadrenia Z. C. vlastníka bytu č. X priamo pod bytom č. X vyplýva, že momentálneho vlastníka p. X. žiada o ukončenie už začatého vchodu do strešného priestoru zasklením alebo zadebnením dverného rámu, ktorý tam osadil. Pán X. podľa vyjadrenia p. C. zväčšil vstup do podkrovia so servisného otvoru cca 100 cm x 80 cm, ktorý bol opatrený kovovou zárubňou a dverami z kovovej konštrukcie na francúzske okno vo veľkosti dvojkrídlových dverí. Pán X. pred Stavebným úradom uviedol, že musel renovovať vstup, aby zabránil vstupu bezdomovcom, cudzím osobám a podľa suseda mu stačilo na to vymeniť zámok a nie stavať nové dvere, navyše keď vedel, že je v konaní o určenie vlastníckeho práva momentálne neobývateľnej nehnuteľnosti - podkrovia. Tento priestor je už viac ako dva mesiace otvorený. Naďalej priestor nie je chránený pred vstupom cudzím osobám, kvôli ktorým údajne p. X. tak súrne potreboval vymeniť dvere. Preto má sused Z. C. obavy, že bola narušená statika prislúchajúceho múra. Sused Z. C. zároveň potvrdil, že pôvodný vstup do podkrovia bol omnoho menší ako ten, ktorý p. X. teraz vytvoril.

Žalovaný v doplnku k odvolaniu doručeného súdu prvého stupňa, doručeného Krajskému súdu v Košiciach 25.1.2016 uviedol, že žaloba je účelová, tak ako návrh na predbežné opatrenie. Predmetný priestor je podkrovia a je vo všeobecnom záujme všetkých spoluvlastníkov, aby mohol začať čím skôr rekonštrukciu priestorov a hlavne strechy. V prílohe predložil odpoveď Stavebného úradu Košice - Staré mesto, kde príslušný úrad po miestnom šetrení konštatuje, že nebol porušený stavebný zákon a teda nie je dôvod vo veci ďalej konať. Už podaním žaloby vznikla žalovanému morálna a hmotná škoda a ak by nemohol začať s rekonštrukciou priestorov čím skôr, tak by škoda rástla každým dňom. K vyjadreniu pripojil odpoveď Mesta Košice ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu č. A/2016/05482-03/I/KUS, z ktorej vyplýva, že po vykonanej ohliadke uvedeného priestoru stavebný úrad zistil, že na štítovej stene zadného dvorového krídla bol osadený rám pre dvojkrídlové dvere bez výplne. Stavebné práce boli uskutočnené B. X.. Podľa vyjadrenia splnomocneného zástupcu, Q. X., predmetná úprava bola uskutočnená z dôvodu otvoreného priestranstva, poškodených pôvodných dverí, z dôvodu ochrany pred vstupom cudzích osôb a poveternostnými vplyvmi. Pani U. sa vyjadřila, že pôvodný otvor bol menší, išlo o železný rám so železnými dverami, uskutočnený otvor je omnoho väčší. Pôvodné dvere boli odstránené začiatkom októbra a doteraz nie je stena uzavretá, takže sa nemôže jednať o ochranu pred bezdomovcami. Ani na miestnom šetrení, ani po jeho vykonaní neboli doložené dôkazy preukazujúce tvrdenia vlastníka a ani podávateľa podnetu. V prípade, ak by boli predložené dôkazy preukazujúce opak, stavebný úrad začne konať na základe nového podnetu.

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podal žalovaný v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal uznesenie podľa § 212 ods. 1,3 O.s.p. ako aj konanie,

ktoré mu predchádzalo a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa využil zákonné ustanovenie § 76 ods. 4 O.s.p., ktoré v prípade, ak súd návrhu v celom rozsahu vyhovie, umožňuje mu stotožniť sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, pričom to skonštatuje v odôvodnení bez uvádzania ďalších dôvodov.

Z pozitívno-právnej úpravy ust. § 74 a nasl. O.s.p. vyplývajú tieto základné predpoklady pre vydanie predbežného opatrenia:

1. naliehavosť vydania predbežného opatrenia,
2. dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana,
3. odôvodnenie nebezpečenstva - bezprostredne hroziacej ujmy,
4. preukázanie nároku, ktorého sa žalobca mieni domáhať návrhom vo veci samej,
5. určitosť, zrozumiteľnosť a vykonateľnosť navrhovaného predbežného opatrenia.

Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie. Z dočasného charakteru predbežných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Pred nariadením predbežného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku predbežného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi a či zásah do práv dotknutého účastníka je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

Z ust. § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O.s.p. vyplýva možnosť súdu predbežným opatrením uložiť účastníkovi o.i., aby nenakladal s určitými vecami alebo právami alebo sa niečo zdržal alebo niečo znášal.

Predtým, než súd nariadi predbežné opatrenie, musí teda najprv vždy preskúmať otázku jeho dôvodnosti a prípustnosti. Základnou podmienkou predbežného opatrenia je existencia zákonného dôvodu vedúceho k jeho nariadeniu. Podľa zákona ním je taký stav právnych (nie iba faktických) vzťahov medzi účastníkmi, ktorý bezpodmienečne vyžaduje dočasnú a rýchlu súdnu úpravu, pričom zásah do práv dotknutého účastníka musí byť primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práva a právom chránených záujmov. Pri rozhodovaní o predbežnom opatrení musí preto súd vždy vziať do úvahy to, že opatrenie upravuje pomery účastníkov len predbežne, z toho dôvodu môže nariadiť len také predbežné opatrenie, ktoré stačí k dosiahnutiu tohto účelu a nezasahuje do práv účastníka nad nevyhnutnú mieru. Existencia právneho vzťahu medzi účastníkmi, existencia nároku, ako aj ich osvedčenie, samy o sebe ešte netvoría zákonný dôvod predbežného opatrenia, vyžaduje sa ešte, aby tieto právne vzťahy alebo nároky boli ohrozené. Až toto ich ohrozenie dovoľuje súdu pred rozhodnutím veci nariadiť príslušné predbežné opatrenie. Ohrozenie nároku, či už subjektívne alebo objektívne, má byť konkrétne a oprávnený účastník ho musí vždy ešte navyše osvedčiť.

V preskúmanom prípade dospel odvolací súd k záveru, že návrh na vydanie predbežného opatrenia spĺňa náležitosti procesného charakteru, čo do jeho vykonateľnosti, ako aj požiadavky hmotného práva pre vyhovie takémuto návrhu. Medzi účastníkmi konania prebieha spor o určenie vlastníckeho práva, preto vykonávanie stavebných úprav žalovaným, v ktorých chce žalovaný pokračovať, ako to vyplýva z jeho doplnenia k odvolaniu, či už zhodnotením alebo znehodnotením môže zmeniť charakter a hodnotu nehnuteľnosti, či už poškodiť žalobkyňu, prípadne investíciami do nej zhodnotením nehnuteľnosti vytvorí predpoklady pre vznik ďalších sporov medzi účastníkmi konania. Predbežným opatrením, ktorým konajúci súd zakázal žalovanému v vykonávať stavebné úpravy na predmetnej nehnuteľnosti sa poskytne ochrana vlastníckeho práva žalobkyne k predmetnému bytu, pokiaľ žalobkyňa uspeje a predmetná nehnuteľnosť sa vráti do vlastníctva žalobkyne.

Odvolací súd preto dospel k záveru zhodne so súdom prvého stupňa, že žalobkyňa osvedčila existenciu právneho vzťahu medzi účastníkmi, ako aj nároku, ktorý je predmetom konania vo veci samej. Rovnako preukázala dôvodnosť a ohrozenosť nároku. Pokiaľ v doplnku k odvolaniu žalovaný tvrdí, že pokiaľ

nemohol začať s rekonštrukciou priestorov, čím skôr, tak mu vzniká morálna a hmotná škoda, ktorá by navyše rástla každým dňom, odvolací súd poukazuje na ust. § 77 ods. 3 O.s.p., že pokiaľ predbežné opatrenie zanikne alebo bude zrušené z iného dôvodu, než preto, že sa návrhu vo veci samej vyhovel, žalobca je povinný nahradiť ujmy tomu, komu predbežným opatrením vznikli. Rozhodne o tom na návrh súd, ktorý nariadil predbežné opatrenie.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval a to z dôvodu postupu podľa § 145 O.s.p., v zmysle ktorého o trovách predbežného opatrenia bude rozhodnuté v konaní o veci samej.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č.757/2004 Z. z. o súdoch v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.