

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 5C/87/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1616203994  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1616203994.2

## Uznesenie

Okresný súd Malacky, v konaní pred samosudcom JUDr. Miroslavom Rudinským, v právnej veci navrhovateľky: L. proti odporcovi: 1/ C., 2/ U. o nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd nariaďuje toto predbežné opatrenie:

Súd zakazuje odporcovi v 1. rade C. nakladať s 1 spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. obec F., okres U. zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Malacky, katastrálnom odbore, a to parcela registra C: parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 173 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - rodinný dom, súp. č. XXXX, najmä ho prevádzať na tretie osoby kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, zaťažovať záložným právom, vecným bremenom alebo iným právom v prospech tretích osôb, vkladať do obchodných spoločností, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej na Okresnom súde Malacky č. k. 5C/87/2016.

### odôvodnenie:

Návrhom doručeným súdu dňa 06.05.2016 v spojení s doplnením návrhu sa navrhovateľka domáha určenia neplatnosti zmluvy o odplatnom prevode 1 spoluvlastníckeho podielu medzi odporcom v 1. rade a 2. rade a nariadenia predbežného opatrenia v znení uvedenom vo výroku tohto rozhodnutia.

Navrhovateľka návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnila tým, že navrhovateľka a odporca v 1. rade sú manželia. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov bolo zrušené rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č.k. 15 C 510/01-18 zo dňa 02.04.2002. Dňa 11.04.2016 a 22.04.2016 boli navrhovateľke doručené ponuky odporcu v 1. rade na uplatnenie predkupného práva na 1 spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade v na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. obec F. okres U. zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Malacky, katastrálnom odbore, a to parcela registra C: parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 173 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - rodinný dom, súp. č. XXXX. V zmysle cenovej ponuky a v súlade s ust. § 140 a §605 Obč. zák. odporca v 1. rade predložil navrhovateľke písomnú ponuku na využitie predkupného práva, v ktorej uviedol najvyššiu ponuku, a to 1 spoluvlastníckeho podielu za 70 000 Eur so splatnosťou kúpnej ceny pri podpise zmluvy s lehotou uzavretia kúpnej zmluvy do 60 dní od doručenia ponuky. V prípade nevyužitia ponuky predmetný podiel vo výške 1 bude odpredaný kúpnu zmluvou odporcovi v 2. rade za ponúknutú cenu 70 000 Eur. Písomná odpoveď zo dňa 18.4.2016 a zo dňa 26.4. 2016 so žiadosťou o predloženie úplného znenia kúpnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel vo výške 1/4 bola odporcovi v 1. rade doručená v lehote 60 dní. Návrh kúpnej zmluvy navrhovateľke doručený nebol. Navrhovateľka a odporca v 1. rade predmetné nehnuteľnosti nadobudli na základe kúpnej zmluvy X. a rodinný dom na základe zápisu rozhodnutia mesta F. č.k. 7429 /2007/PA, právopl. 01.08.2007. Odporca v 1. rade nebýva s navrhovateľkou v spoločnej domácnosti od roku 2011, nakoľko vlastní iné nehnuteľnosti a má zabezpečené vlastné bývanie (LVč.XXXX k.ú. Y., LV XXXX k.ú. Y.). Do roku 2011 odporca v 1. rade dobrovoľne neprispieval

podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na úhradu plnení spojených s užívaním rodinného domu, t.j. platba za dodávku vody, plynu, elektriny, platby poisťok, daní, a to napriek skutočnosti, že nehnuteľnosť užíval. Odporca v 1. rade zámerne poškodzoval zariadenie domu vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky (znefunkčenie bezpečnostnej signalizácie vytrhnutím zo steny, rozkopanie interiérových dverí, zničenie plastovej výplne chladničky, znehodnotenie diaľkového ovládača garážovej brány). Od roku 2011 odporca v 1. rade neprispieva na údržbu nehnuteľnosti nemá záujem o platby poisťného ani daní týkajúcich sa vlastníctva nehnuteľnosti, nakoľko si rieši nehnuteľnosti vo svojom výlučnom vlastníctve. Úhrady platieb financuje výlučne navrhovateľka. Vzhľadom na ust. §139 ods. 2 OZ o hospodárení so spoločnou vecou a na ochranu majetkových práv podala navrhovateľka dňa 05.09.2011 na Okresnom súde Bratislava IV návrh na zaplatenie 1.726,99 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia voči odporcovi v 1. rade. Konanie vedené pod č. k.16C 267/2011 nie je právoplatne skončené. Konanie odporcu v 1. rade odpredať svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti považuje navrhovateľka za účelové v snahe vyhnúť sa akýmkoľvek povinnostiam vyplývajúcim z vlastníctva ako i z finančných plnení voči nej a tým poškodiť jej záujmy ako majoritného spoluvlastníka. V danom prípade môže ísť o simulovaný právny úkon s neprimerane vysokou cenou spoluvlastníckeho podielu. Odporca v 1. rade a odporca v 2. rade sú podnikatelia v oblasti stavebníctva a realít, vzájomne sa poznajú a sú im známe podmienky na realitnom trhu. Odporcovi v 2. rade ako predsedovi predstavenstva firmy X. a.s. so sídlom v F. sú ceny realít dostatočne známe. Dňa 02.05.2015 bol znalcom C. vypracovaný znalecký posudok na rodinný dom a pozemky nachádzajúce sa v k.ú. U. obec F., okres U., zapísané na LV č. XXXX, ktorý určil cenu predmetných nehnuteľností podľa všeobecných predpisov na sumu 198.000 Eur. Vzhľadom na vyššie uvedené hodnotu spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade predstavuje sumu 49.500 eur. Hodnota spoluvlastníckeho podielu 49.500 Eur podľa znaleckého posudku je v hrubom nepomere s cenou, ktorú ponúka odporca v 2. rade a cenovou ponukou v predkupnom práve stanovenou odporcom v 1. rade. Cena 70.000 Eur je taktiež v rozpore s ponukou cien na realitnom trhu (posudok porovnávací metóda). Táto cena stanovuje hodnotu celej nehnuteľnosti na 280.000 Eur, čo v daných podmienkach realitného trhu v F. pri dnešnej ponuke a dopytu je nereálna, týmto konaním dôjde k poškodeniu práv majoritného vlastníka a nehnuteľnosť sa stane nepredajná ako i podiel 3 podiel vlastníka. Navrhovateľka je toho názoru, že odporca v 1. rade tak konal v snahe poškodiť vlastnícke právo navrhovateľky. Konanie odporcu v 1. a 2. rade sa dá vyhodnotiť ako konanie v zhode s cieľom stanoviť neprimerane vysokú cenu za 1-nový podiel a tým zmarovať možnosť realizácie predkupného práva navrhovateľkou. Veľkosť 1 podielu odporcu v 1. rade je v hrubom nepomere s ponúkanou cenou 70.000 Eur. Konanie odporcu v 1. rade spočíva aj v bezprávnej vyhrážke, že ak nezoberie návrh na začatie konania vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 16C 267/2011, bude navrhovateľke robiť problémy s bývaním a užívaním predmetnej nehnuteľnosti. Úmysel odporcu v 1. rade previesť minoritný podiel na tretiu cudziu osobu k rodinnému domu, kde doteraz bývala jeho dcéra a manželka, ktorá z vlastných finančných prostriedkov nehnuteľnosť dostavala a skolauodovala, je vysoko amorálny smerujúci k finančnému vydieraniu. V prípade, že 1/4 podiel bude tretej osobe odpredaný za ponúknutú cenu, odporca v 2. rade bude žiadať túto nereálnu cenu vyplatiť od navrhovateľky, ak by v budúcnosti došlo k realizácii predkupného práva. Navrhovateľka uviedla, že takúto cenu v žiadnom prípade nie je možné dosiahnuť, a to ani pri predaji celej nehnuteľnosti vzhľadom na vývin realitného trhu. Zhoda v konaní odporcu v 1. rade po dohode so odporcom v 2. rade smeruje k znemožneniu užívacieho práva vlastníka nehnuteľnosti a následne dosiahnutiu odpredaja majoritného podielu navrhovateľky. Je nereálne, aby cudzia osoba obývala rodinný dom i z hľadiska ochrany osobnosti, súkromia, majetku a bezpečnosti. Takýmto konaním sa dosiahne odsťahovanie navrhovateľky z nehnuteľnosti. V predmetnom rodinnom dome je potrebné vydláždiť podlahu garáže, opraviť prasknutý poter a dokončiť elektroinštaláciu, ako aj oplatenie. Všetky tieto nedostatky znižujú hodnotu nehnuteľnosti. Vzhľadom na skutočnosti vyššie uvedené sa v súlade s ust. §80 písm. c) navrhovateľka domáha určenia neplatnosti právneho úkonu, a to zmluvy o odplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu kúpou uzavretou medzi odporcom v 1. a 2. rade vzhľadom na naliehavý právny záujem ochrany vlastníckych práv k nehnuteľnosti. Naliehavý právny záujem spočíva v tom, že v danom súdnom konaní sa v právnom vzťahu odstráni spornosť a stav právnej neistoty. Ak má právny úkon vadu, ktorá spôsobuje jeho neplatnosť v zmysle §40a a oprávnená osoba sa neplatnosti dovoľá, je právny úkon neplatný od prvopočiatku /ex tunc/. V prípade prevodu 1/4 spoluvlastníckeho podielu na odporcu v 2. rade môže dôjsť opätovne k zmene vlastníckych práv na ďalšiu osobu. To znamená, že navrátenie do pôvodného stavu ako i vykonateľnosť samotného rozhodnutia je ohrozená. Zároveň je ohrozená bezpečnosť, súkromie, osobné veci a majetok navrhovateľky a jej dcéry, ktorý sa v dome nachádza. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhovateľka žiadala o vydanie predbežného opatrenia, ktorým by súd odporcovi v 1. rade zakázal nakladať a najmä scudzovať nehnuteľnosti špecifikované vo výroku tohto uznesenia.

Skúmajúc, či sú splnené podmienky na vydanie predbežného opatrenia sa súd oboznámil s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, výpisom spoločnosti F. s.r.o. z obchodného registra, výpisom spoločnosti P. s.r.o. z obchodného registra, výpisom spoločnosti X. a.s. z obchodného registra, rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č. 15C 510/2001-18 zo dňa 20.02.2002, žiadosťou navrhovateľky zo dňa 18.04.2016 a 26.04.2016, návrhom na zaplatenie 1.664,22 Eur s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia, podaciami lístkami, ponukou na využitie predkupného práva adresovanou navrhovateľke zo dňa 07.04.2016, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, XXXX, znaleckým posudkom znalca C..

Podľa § 74 ods. 1 O.s.p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 1 písm f) O.s.p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 4 O. s. p. ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

V zmysle zákonných ustanovení súd poukazuje na to, že predpokladom prípustnosti a dôvodnosti predbežného opatrenia je:

- tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu;
- dočasná a potrebná úprava právnych vzťahov medzi účastníkmi (navrhovateľ musí osvedčiť, že vzťah medzi účastníkmi konania vyžaduje dočasnú úpravu, pričom dočasná úprava musí byť naliehavá, potrebná a nevyhnutná);
- vydaním predbežného opatrenia sa medzi účastníkmi konania nesmie vytvoriť nenapraviteľný stav;
- účinky predbežného opatrenia nesmú neprimerane zasahovať do právnych vzťahov účastníkov konania.

Vydanie predbežného opatrenia prichádza teda do úvahy, ak je vzhľadom na okolnosti prípadu osvedčená potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania resp. iných osôb ako účastníkov konania, pričom sa jedná o právne, nie faktické pomery. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov, je osvedčená vtedy, ak okrem osvedčenia existencie právnych vzťahov medzi účastníkmi je osvedčené aj ohrozovanie alebo porušenie konkrétneho práva navrhovateľa, ktorému je možné do rozhodnutia o veci samej poskytnúť ochranu predbežným opatrením. Všetky vyššie uvedené zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu ich dôsledne skúmať, každú jednotlivu, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z dočasného charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nevykonáva dokazovanie podľa § 120 a nasl. O. s. p., ktoré je potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci. Súd len skúma, či je osvedčený nárok, k ochrane ktorého predbežné opatrenie smeruje a či je predbežné opatrenie nevyhnutné pre ochranu tohto nároku. Predbežné opatrenie umožňuje rýchle a pružné riešenie situácie, keď je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme účinnej a neodkladnej ochrany práv a oprávnených záujmov občanov a právnických osôb. Súd musí vyvodiť záver, že bez okamžitej úpravy by bolo právo účastníka ohrozené, avšak musí aj dôsledne posúdiť, či v dôsledku predbežného opatrenia nevytvorí stav, kedy by prišlo k zásahu do práv dotknutého účastníka nad nevyhnutnú mieru.

Súd sa pri posudzovaní dôvodnosti návrhu na vydanie predbežného opatrenia zaoberal otázkou, či sú splnené podmienky pre jeho nariadenie ako sú uvedené vyššie a dospel k záveru, že tieto podmienky sú v danom prípade naplnené.

Po oboznámení sa s návrhom na vydanie predbežného opatrenia a ostatného spisového materiálu, súd dospel k záveru, že v danom prípade je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery medzi účastníkmi konania, nakoľko z konania odporcu v 1. rade vyplýva dôvodná obava, že dôjde k odpredaju 1 spoluvlastníckeho podielu odporcu v 1. rade na spoločnej nehnuteľnosti odporcovi v 2. rade, resp. akejkolvek inej tretej osobe s poukazom na list zo dňa 07.04.2016 adresovaný navrhovateľke, čím sa právne postavenie navrhovateľky ako majoritnej vlastníčky predmetných nehnuteľností stane neistým

vzhľadom na ochranu jej osobnosti, súkromia, bezpečnosti, majetku, ktoré môžu byť takýmto zásahom do jej ústavou zaručených práv, t.j. ďalším nakladaním, resp. užívaním spoločných nehnuteľností cudzou treťou osobou ohrozené. Túto obavu podporuje skutočnosť, že odporca v 1. rade listom zo dňa 07.04.2016 navrhovateľku oboznámil s plánovaným uzavretím kúpnej zmluvy s odporcom v 2. rade v prípade nevyužitia ním predloženej ponuky na uplatnenie predkupného práva navrhovateľkou. Zhoda v konaní odporcu v 1. rade po dohode s odporcom v 2. rade ako podnikateľov v oblasti stavebníctva a realít smeruje k znemožneniu užívacieho práva majoritnej vlastníčky predmetných nehnuteľností v snahe vyhnúť sa akýmkoľvek povinnostiam vyplývajúcim z vlastníctva ako i z finančných plnení voči nej a tým poškodiť jej záujmy ako majoritného spoluvlastníka.

Súd je na základe poznatkov z vlastnej činnosti ako aj z listín predložených navrhovateľkou názoru, že navrhovateľka v danom prípade osvedčila bezprostredne hroziacu ujmu súvisiacu s nakladaním s vyššie špecifikovanými nehnuteľnosťami, resp. súvisiacu s potenciálnym zásahom do jej práv, preto má súd za to, že sú dané dôvody pre nariadenie predbežného opatrenia a tomuto vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.). V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, 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 musí byť podpísané a datované, musí byť predložené s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, inak budú vyhotovené kópie odvolania a jeho príloh na trovy účastníka podávajúceho odvolanie.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.