

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/346/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1616203994
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Javorčíková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1616203994.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Kataríny Javorčíkovej a členiek JUDr. Dariny Kuchtovej a Mgr. Barbory Bartekovej právnej veci žalobkyne: L. Y. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. č. 4, V., proti žalovaným: v 1. rade C. P. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. č. 4, V., v 2. rade U. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. F. Z. XXXX/X o nariadenie neodkladného opatrenia (pôvodne predbežného opatrenia), o odvolaní žalovaného v 1. rade proti uzneseniu Okresného súdu Malacky č.k. 5C/87/2016-37 zo dňa 7.6.2016, pomerom hlasov 3:0 takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Malacky č.k. 5C/87/2016-37 zo dňa 7.6.2016 m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

1.

Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému v 1. rade nakladať s 1/4 spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. I, obec F., okres U. zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Malacky, katastrálnom odbore, a to parcela registra C: pare. č. XXXX/XX - zastávané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², pare. č. XXXX/XX - zastávané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², 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, vkladat' do obchodných spoločností, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2.

Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že žalobou zo dňa 06.05.2016 v spojení s doplnením návrhu sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti zmluvy o odplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu medzi žalovanými a nariadenia predbežného opatrenia, ktoré súd prvej inštancie nariadil. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia žalobkyňa odôvodnila tým, že so žalovaným v 1. rade sú stále manželia, pričom ich bezpodielové spoluvlastníctvo 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 žalobkyni doručené ponuky žalovaného v 1. rade na uplatnenie jej predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného, v ktorých navrhol, aby podiel žalobkyňa odkúpila za 70 000,- Eur, so splatnosťou kúpnej ceny pri podpise zmluvy a s lehotou uzavretia kúpnej zmluvy do 60 dní od doručenia ponuky. Pre prípad nevyužitia ponuky bude tento podiel odpredaný kúpnu zmluvou žalovanému v 2. rade za rovnakú sumu. Žalobkyňa doručila žalovanému v 1. rade odpoveď zo dňa 18.4.2016 a zo dňa 26.4.2016 so žiadosťou o predloženie úplného znenia kúpnej zmluvy. Návrh kúpnej zmluvy však žalobkyni nebol doručený. Žalobkyňa a žalovaný v 1. rade predmetné nehnuteľnosti nadobudli na základe kúpnej zmluvy V-3 224-05 a rodinný dom na základe zápisu rozhodnutia mesta Stupava č.k. 7429 /2007/PA, právoplatné dňa 01.08.2007. Žalovaný nebýva so žalobkyňou v spoločnej domácnosti od roku 2011, nakoľko vlastní iné nehnuteľnosti a má zabezpečené vlastné bývanie. Do roku 2011 žalovaný dobrovoľne neprispieval podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na úhradu plnení spojených s užívaním rodinného domu, hoci nehnuteľnosť

užíval. Zámerne poškodzoval zariadenie domu vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Od roku 2011 úhrady platieb súvisiacich s nehnuteľnosťou financuje výlučne žalobkyňa. Vzhľadom na §139 ods. 2 OZ o hospodárení so spoločnou vecou a na ochranu majetkových práv podala žalobkyňa dňa 05.09.2011 na Okresnom súde Bratislava IV voči žalovanému v 1. rade žalobu o zaplatenie 1.726,99 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia, a toto konanie nie je právoplatné skončené. Konanie žalovaného v 1. rade odpredať svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti považuje žalobkyňa za účelové, v snahe vyhnúť sa akýmkoľvek povinnostiam vyplývajúcim z vlastníctva, ako aj z finančných plnení voči nej a tým poškodiť jej záujmy ako majoritného spoluvlastníka. Môže ísť o simulovaný právny úkon s neprimerane vysokou cenou spoluvlastníckeho podielu. Obaja žalovaní sú podnikatelia v oblasti stavebníctva a realít, vzájomne sa poznajú a sú im známe podmienky na realitnom trhu. Na jej objednávku bol dňa 02.05.2015 vypracovaný znalecom C.. L. M. znalecký posudok na hodnotu spoločných nehnuteľností a znalec v ňom určil cenu podľa všeobecných predpisov na sumu 198 000,- Eur. Hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade tak predstavuje sumu 49 500,- eur. Takáto cena je v hrubom nepomere s cenou, ktorú ponúka žalovaný v 2. rade, a súčasne s cenovou ponukou žalovaného v 1. rade v návrhu na využitie jej predkupného práva. Cena 70 000,- Eur je taktiež v rozpore s ponukou cien na realitnom trhu. Takáto cena spoluvlastníckeho podielu by zodpovedala cene celej nehnuteľnosti vo výške 280.000 Eur, ktorá je pri dnešnej ponuke a dopyte je nereálna. Konanie žalovaných tak možno vyhodnotiť ako konanie v zhode, s cieľom stanoviť neprimerane vysokú cenu za 1/4-nový podiel na nehnuteľnosti a tým zmať možnosť realizácie predkupného práva navrhovateľkou. Navyše konanie žalovaného v 1. rade je aj bezprávnou vyhrážkou, že ak nezoberie návrh na začatie konania vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 16C 267/2011 späť, bude robiť žalobkyni problémy s bývaním a užívaním predmetnej nehnuteľnosti. V prípade, že 1/4 podiel bude tretej osobe odpredaný za ponúknutú cenu, žalovaný 2. rade bude žiadať túto nereálnu cenu vyplatiť od žalobkyne, ak by v budúcnosti došlo k realizácii jej predkupného práva. Takúto cenu v žiadnom prípade nie je možné dosiahnuť, a to ani pri predaji celej nehnuteľnosti vzhľadom na vývin realitného trhu. Navyše je nereálne, aby cudzia osoba obývala rodinný dom i z hľadiska ochrany osobnosti, súkromia, majetku a bezpečnosti, čím by sa dosiahlo odstávanie žalobkyne z nehnuteľnosti. Vo veci samej sa žalobkyňa v súlade s ust. §80 písm. c) O.s.p. domáha určenia neplatnosti zmluvy o odplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu uzavretou medzi žalovanými, vzhľadom na naliehavý právny záujem ochrany jej vlastníckych práv k nehnuteľnosti. Takýmto rozhodnutím sa v právnom vzťahu odstráni spornosť a stav právnej neistoty. V prípade prevodu 1/4 spoluvlastníckeho podielu na žalovaného v 2. rade, môže dôjsť opätovne k zmene vlastníckych práv na ďalšiu osobu. Navrátenie do pôvodného stavu ako i vykonateľnosť samotného rozhodnutia by tak bola ohrozená. Zároveň je ohrozená bezpečnosť, súkromie, osobné veci a majetok žalobkyne a jej dcéry, ktorý sa v dome nachádza. Preto sa súčasne žalobkyňa domáhala aj vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd žalovanému v 1. rade zakázal nakladať s jeho spoluvlastníckym podielom.

Po oboznámení sa s predloženými listinnými dôkazmi súd prvej inštancie poukázal na ustanovenia § 74 ods. 1; 76 ods. 1 písm. f), 4 O.s.p. a uviedol, že ak sa súd v celom rozsahu stotožní s dôvodmi navrhovaného predbežného opatrenia, skonštatuje to v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať. V prejednávanej veci súd dospel k záveru, že je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery medzi účastníkmi konania, nakoľko z konania žalovaného v 1. rade vyplýva dôvodná obava, že dôjde k odpredaju jeho spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti žalovanému v 2. rade, resp. akejkoľvek inej tretej osobe s poukazom na list žalovaného zo dňa 07.04.2016, čím sa právne postavenie žalobkyne ako majoritnej vlastníčky predmetných nehnuteľností stane neistým. Súčasne by mohlo dôjsť k zásahu do ústavne chránených práv žalobkyne na ochranu jej osobnosti a majetku, súkromia a bezpečnosti. Žalobkyňa osvedčila bezprostredne hroziacu ujmu súvisiacu s nakladaním so spornými nehnuteľnosťami, resp. súvisiacu s potenciálnym zásahom do jej práv. Súd preto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel.

3.

Uznesenie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný v 1. rade prostredníctvom právneho zástupcu, podaním zo dňa 11.7.2016. Namietol predovšetkým, že nemá záujem byť naďalej spoluvlastníkom sporných nehnuteľností so žalobkyňou. Svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1 nadobudol na základe Zmluvy o prevode časti podielu k nehnuteľnostiam na spoluvlastníka, ktorú dňa 11.2.2010 uzavrel so žalobkyňou. Touto zmluvou sa zmenil pomer ich pôvodných spoluvlastníckych práv k týmto nehnuteľnostiam tak, že žalovaný previedol na žalobkyňu 1 zo svojho spoluvlastníckeho podielu, čím sa stala vlastníčkou spoluvlastníčkou vo veľkosti podielu 3. Podľa čl. 2, bod. 4, ods. 4 tejto zmluvy hodnota prevádzaného podielu činila sumu 89 318,22 Eur. Dispozičné právo spoluvlastníkov spoločnej

veci je obmedzené len predkupným právom ostatných podielových spoluvlastníkov. V prípade ak o kúpu predávaného podielu spoluvlastníci neprejavia záujem, má spoluvlastník právo ponúknuť ho na predaj akejkolvek inej osobe, ktorá o kúpu prejaví záujem. Žalovaný v 1. rade 2x umožnil žalobkyni odkúpiť si od neho zostávajúcu časť spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu nižšiu o 19 312,22 Eur ako bola cena podielu ohodnotená v zmluve zo dňa 11.2.2010. Z postupu žalobkyne je zrejmé, že sa takto snaží znížiť cenu podielu a z celej situácie profitovať. Žalovaný pritom len postupoval v súlade s tým, čo mu umožňuje Občiansky zákonník a na základe svojho rozhodnutia nebyť ďalej spoluvlastníckom vzťahom so žalobkyňou. Nariadeným predbežným opatrením súd výrazne zasiahol do práv žalovaného len preto, že prejavil zámer nakladať so svojou nehnuteľnosťou zákonom predpokladaným spôsobom. Odvolateľ ďalej poukázal na to, že vzhľadom na to, že od nariadenia predbežného opatrenia sa stal účinným Civilný sporový poriadok, zákon č. 160/2015 Z.z. (ďalej len CSP), je potrebné vo veci aplikovať jeho ustanovenia o neodkladných a zabezpečovacích opatreniach. Podľa jeho názoru nebola splnená žiadna podmienka na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP; teda, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery účastníkov alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Žalobkyňa na ponuku žalovaného reagovala len žiadosťou o zaslanie znenia kúpnej zmluvy. Po doručení jej návrhu však prestala so žalovaným komunikovať a podala žalobu na súd. Nespochybňovala žiadnym spôsobom výšku navrhutej kúpnej ceny. Domáha sa preto, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

4.

K odvolaniu sa vyjadrila žalobkyňa podaním zo dňa 25.7.2016. Odvolanie možno podľa jej názoru považovať za vyjadrenie k žalobe vo veci samej, pretože opisuje skutočnosti, ktoré ešte len budú predmetom dokazovania, a ktoré sú aj nepravdivé. Zmluva z roku 2010, na ktorú sa žalovaný odvoláva, nie je predmetom konania a je preto irelevantná. Pokiaľ ide o cenu 89 tis. Eur za spoluvlastnícky podiel, ide len o technické hodnoty jednotlivých podlaží v zmysle posudku, ktorý bol vypracovaný v januári 2008 a nevychádzal z trhovej ceny. Navyše cena nehnuteľnosti klesá aj jej amortizáciou a je ovplyvnená vývinom realitného trhu. Ona dala vypracovať ďalší znalecký posudok, ktorý určil cenu celej nehnuteľnosti aj alikvotnú časť za podiel žalovaného. Posudok je súčasťou spisu. Pokiaľ ide o doručenie znenia kúpnej zmluvy od žalovaného, bola jej doručená až po začatí súdneho konania. Žalovaný v 2. rade ako záujemca o kúpu spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade, ju nikdy neoslovil ako majoritného vlastníka, nehnuteľnosť nenavštívil a neoboznámil sa s jej stavom. Zdôraznila, že má naliehavý právny záujem na podanej určovacej žalobe, pretože rozhodnutie súdu by odstránilo spornosť a stav právnej neistoty. Ak by došlo k prevodu sporného spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, stalo by sa predbežné opatrenie nevykonateľné. Navyše žalovaný v 2. rade by mohol previesť svoje vlastnícke právo na ďalšiu osobu a vykonateľnosť samotného rozhodnutia súdu by bola ohrozená. Domáha sa preto, aby odvolací súd potvrdil napadnuté uznesenie ako vecne správne.

5.

V priebehu odvolacieho konania vstúpil do platnosti nový procesný predpis - zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, účinný od 1.7.2016 (ďalej len CSP). Podľa § 470 ods. 1 CSP ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Podľa § 471 ods. 1 CSP predbežné opatrenia nariadené pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa spravujú ustanoveniami tohto zákona o neodkladných opatreniach a zabezpečovacích opatreniach. Podľa § 324 ods. 1,3, CSP pred začatím a počas konania súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo aj obava, že exekúcia môže byť ohrozená. Podľa § 343 ods. 1 CSP zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6.

V súlade s citovanými ustanoveniami Civilného sporového poriadku odvolací súd prejednal podané odvolanie v rozsahu podľa § 365 CSP a dospel k záveru, že je dôvodné. Žalobkyňa sa vo veci samej domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovanými „podľa podmienok uvedených v ponuke zo dňa 7.4.2016 na realizáciu predkupného práva“. Kúpna zmluva nebola súdu prvej inštancie predložená a možno sa tak domnievať, že zmluva nebola uzavretá a ide len o zámer žalobcu v 1.

rade pre prípad nevyužitia predkupného práva žalobkyňou. Za tohto predpokladu by bola žaloba vo veci samej zrejme bezúspešným uplatnením práva. Odvolací súd nepovažuje za dôvodný ani názor žalobkyne, že podanou žalobou vo veci samej (aj v prípade ak by zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu medzi žalovanými bola uzavretá), by bola odstránená spornosť vzťahov a stav právnej neistoty. Kúpna cena pri predaji spoluvlastníckeho podielu medzi účastníkmi kúpnej zmluvy je vždy vecou dohody, ktorá by mala zohľadňovať stav predávanej veci a primeranosť jej trhovej hodnoty v danom čase. Ak k dohode nedôjde, nie je možné spoluvlastnícky vzťah ukončiť medzi podielovými spoluvlastníkmi predajom spoluvlastníckeho podielu, a spoluvlastník má právo predať svoj podiel tretej osobe, ktorá je ochotná vyplatiť mu vyššiu kúpnu cenu. Postavenie žalobkyne ako majoritnej spoluvlastníčky by sa v zásade žiadnym spôsobom nezmenilo, ak by žalovaný v 1. rade predal svoj spoluvlastnícky podiel žalovanému v 2. rade. Ak je pre ňu neprijateľná požadovaná suma za spoluvlastnícky podiel, má možnosť vyporiadať svoj spoluvlastnícky vzťah (so žalovaným v 1. alebo v 2. rade) len žalobou podľa § 142 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Pre určenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu pri takomto vyporiadaní nebude rozhodujúca suma, za ktorú by eventuálne žalovaný v 2. rade zakúpil od žalovaného v 1. rade jeho spoluvlastnícky podiel, ale primeraná náhrada za spoluvlastnícky podiel sa bude zisťovať podľa aktuálneho stavu nehnuteľnosti a reálnej možnosti jej predaja na realitnom trhu. Podľa § 324 a nasl. CSP o neodkladných opatreniach, možno v súčasnosti neodkladné opatrenie uložiť samostatne, aj keď by žaloba vo veci samej nebola podaná, resp. aj po skončení súdneho konania. Musí byť však splnená podmienka, že pomery účastníkov treba bezodkladne vyporiadať alebo by bola ohrozená exekúcia. V prejednávanej veci sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy a pri takomto druhu predmetu sporu je exekúcia bezpredmetná. Odvolací súd je toho názoru, že nebola splnená ani druhá podmienka - potreba bezodkladného usporiadania pomerov účastníkov, pretože žalovaný v 1. rade len realizoval svoje práva vlastníka spoluvlastníckeho podielu na jeho predaj, za súčasnej možnosti využitia predkupného práva žalobkyne. Žalobkyňa ako majoritný vlastník bude mať rovnaké právne postavenie v spoluvlastníckom vzťahu aj keby došlo k zmene osoby spoluvlastníka menšinového podielu na spoločnej veci, a na vyporiadanie jej vzťahu so spoluvlastníkom nemá žiadny vplyv za akú cenu by pôvodný menšinový spoluvlastník predal svoj podiel novému spoluvlastníkovi. Neobstoí ani námietka, že zmenou osoby spoluvlastníka by boli porušené ústavné práva žalobkyne súvisiace s užívaním nehnuteľnosti - ako je ochrana obydlia, majetku a súkromia. Každý spoluvlastník má podľa § 137 OZ právo podľa veľkosti podielu podieľať sa na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Aj keď žalobkyňa je majoritná spoluvlastníčka, musí rešpektovať práva menšinového spoluvlastníka na užívanie spoločnej veci. V prípade ak chce spoločnú nehnuteľnosť užívať nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, má možnosť dohodnúť sa na výške náhrady za užívanie aj časti nehnuteľnosti patriacej druhému spoluvlastníkovi. Z uvedených dôvodov odvolací súd podľa § 388 CSP napadnuté uznesenie zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

7.

O nároku na náhradu trov spojených s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne podľa § 262 CSP súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie skončí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha - dovolací návrh (§ 428 CSP).