

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 27C/282/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1616209645
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Zaťková
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1616209645.1

Uznesenie

Okresný súd Malacky v právnej veci žalobcu v 1. rade: M.nar. XX.XX.XXXX, G. XXXXX/XXB, H., v 2. rade: G., v 3. rade: V., v 4. rade: V.nar. XX.XX.XXXX, Palisády XXX/XX, Bratislava, všetci zast. JUDr. Alžbeta Mordinová, advokátka, Stromová 9/A, Bratislava, proti žalovanému: BV Group Slovakia, s.r.o., Poľná 2, Malacky, IČO: 48 238 601, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia doručený súdu dňa 24.11.2016 zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobcovi sa žalobou doručenou súdu dňa 24.11.2016 domáhajú, aby súd rozsudkom nahradil vyhlásenie vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim o prevode alikvotného podielu na prístupovej komunikácii v znení zmluvy uvedenej v petite žaloby.

2. Zároveň tým istým podaním sa žalobcovia domáhajú, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakáže žalovanému akokoľvek nakladať s nehnuteľnosťou zapísanou na LV XXXX, obec G., katastrálne územie G., parcela č. XXXX/XX, zastavaná plocha o výmere 4234 m², a to najmä scudziť, zaťažiť či prenajať alikvotnú časť (1/12 parcely XXXX/X1 a 3/59 parcely č. XXXX/XX), ktoré majú prislúchať žalobcom.

3. Svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia odôvodnili tým, že žalobca v 1. rade uzatvoril dňa 21.03.2012 kúpnu zmluvu (ďalej len „Kúpna zmluva 1“) so spoločnosťou IMS Reality s.r.o., Bajkalská 31, Bratislava, predmetom ktorej bolo aj to, že spoločnosť IMS Reality s.r.o. sa zaviazala, že po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia má záujme vlastnícke právo k tejto parcele (XXXX/XX) previesť na obec G.. V prípade ak obec G. odmietne uzatvoriť s Predávajúcim (spoločnosťou IMS Reality s.r.o.) príslušnú zmluvu na prevod vlastníckeho práva k tejto parcele, predávajúci sa zaviazal uzavrieť zmluvu, podľa ktorej sa k predmetu prevodu Kúpnej zmluvy 1 bezodplatne prevedie alikvotný podiel na prístupovej komunikácii na kupujúceho. Žalobca v 2. rade uzatvoril dňa 22.12.2012 Dohodu nadväzujúcu na Kúpnu zmluvu zo dňa 12.11.2012 so spoločnosťou IMS Reality s.r.o., predmetom ktorej bol záväzok spoločnosti IMS Reality s.r.o. v prípade ak obec Stupava odmietne uzatvoriť s predávajúcim príslušnú zmluvu na prevod vlastníckeho práva k parcele, uzavrieť zmluvu, podľa ktorej k predmetu prevodu bezodplatne prevedie alikvotný podiel na prístupovej komunikácii na kupujúceho. Čl. I ods. 3 uvádza: „Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je povinný s kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod spoluvlastníckeho podielu na parcele XXXX/XX vo výške najmenej 1/12 na kupujúceho, uzatvoriť do 10 dní odo dňa doručenia výzvy kupujúceho predávajúcemu.“ Žalobca v 3. A 4. Rade uzatvorili dňa 12.07.2012 Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 28.06.2012 so spoločnosťou IMS Reality s.r.o., predmetom ktorej bolo že spoločnosť IMS Reality s.r.o. sa zaviazala, že

po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia má záujme vlastnícke právo k tejto parcele (XXXX/XX) previesť na obec G.. V prípade ak obec G. odmietne uzatvoriť s Predávajúcim (spoločnosťou IMS Reality s.r.o.) príslušnú zmluvu na prevod vlastníckeho práva k tejto parcele, predávajúci sa zaviazal uzavrieť zmluvu, podľa ktorej sa k predmetu prevodu Kúpnej zmluvy bezodplatne prevedie alikvotný podiel na prístupovej komunikácii

na kupujúceho. Do dnešného dňa však dobrovoľnými výzvami nedošlo k odovzdaniu prístupovej komunikácie mestu Stupava. Súčasne do dnešného dňa nedošlo k prevodu alikvotného podielu na prístupovej komunikácii na žalobcu v 1. rade. Žalobca v 1. rade sa viackrát pokúšal kontaktovať aktuálneho vlastníka prístupovej komunikácie buď o splnenie povinnosti odovzdať prístupovú komunikáciu mestu Stupava, čo bolo neúspešné a následne si uplatňoval právo na prevod alikvotného podielu na prístupovej komunikácii,

na ktorú má nárok v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 21.03.2012. Medzičasom došlo k zmene vlastníka prístupovej komunikácie. Pôvodný vlastníkom bola spoločnosť IMS Reality s.r.o., ktorá sa zlúčila do spoločnosti T-TOPEX, s.r.o. a táto sa zlúčila do spoločnosti H&TROP s.r.o. Žalobcovia uviedli, že predpokladajú, že právny nástupca uvedených spoločností previedol prístupovú komunikáciu na spoločnosť BV Group plus, s.r.o. darovacou zmluvou V XXXX/XX. Vlastníkom prístupovej komunikácie je však v súčasnosti žalovaný

na základe zmluvy o bezodplatnom prevode V XXXX/XX. Žalobcovia uviedli, že majú za to, že povinnosťou právnych nástupcov rešpektovať všetky povinnosti pôvodného vlastníka, vrátane povinnosti previesť prístupovú komunikáciu

na mesto G. alebo previesť alikvotný podiel na žalobcu. Spoločnosť BV Group plus, s.r.o. ako aj žalovaný odmietla a odmieta uzavrieť zmluvu o prevode prístupovej komunikácie na mesto G. alebo na žalobcu. Žalobcovia napriek tomu, že majú nárok na alikvotný podiel na prístupovej komunikácii sa tohto práva nemôžu domôcť. Vzhľadom na vyššie uvedené, aby nedošlo k neprimeranému zásahu do vlastníckeho práva žalobcov, žiadajú žalobcovia súd, aby chránil ich práva tak, že dôjde k prevodu alikvotného podielu na prístupovej komunikácii a súčasne súd vydá neodkladné opatrenie, aby žalovanému uložil zákaz nakladať s alikvotnými podielmi žalobcov na prístupovej komunikácii na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, obec G., k.ú. G., parcela

č. XXXX/XX, zastavaná plocha o výmere XXXX m², a to najmä scudziť tento podiel, zaťažiť ho, prenajať ho, odplatne zriadiť na ňom vecné bremeno. Žalobcovia ďalej uviedli, že podľa ich názoru existuje dôvodné riziko, že prístupová komunikácia bude opäť na niekoho prevedená bez toho, aby sa žalobca v 1. rade mohol reálne domôcť svojho práva na prevedenie časti prístupovej komunikácie. Žalovaný ako aj jeho predchodcovia, prepisovaním spoločností, bezodplatnými prevodmi prístupovej cesty znemožňujú uplatniť reálne prevod vlastníctva na žalobcu, ako aj na susedné pozemky žalobcu, ktoré mali uzatvorenú obdobnú kúpnu zmluvu. Stav, že žalobcovia vlastnia nehnuteľnosť, ku ktorej nemá právo prejazdu a prechodu peši alebo prevedenú alikvotnú časť prístupovej cesty spôsobuje neisté postavenie žalobcov, ako aj spôsobuje reálne problémy v podobe, že banky odmietajú poskytnúť úver na financovanie nehnuteľností postavených na pozemku žalobcov. Takýmto konaním sa žalobcom spôsobuje ťažko napravitelná ujma. Žalovaný v súčasnosti produkuje zisk, nakoľko s niekoľkými susedmi žalobcov uzatvoril odplatnú zmluvu o zriadení vecného bremena. Na záver žalobcovia uviedli, že nechcú brániť a obmedziť vlastnícke právo žalovaného, chcú však dosiahnuť ochranu svojho vlastníckeho práva, a to k alikvotnej časti prístupovej komunikácie, aby žalovaný neoprávnene nenakladal s vlastníctvom, ktoré má patriť žalobcom.

4. Podľa § 324 ods. 1 CSP Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 325 ods. 1 CSP Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6. Podľa § 326 ods. 1 CSP V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

7. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Základnými podmienkami kedy je možné neodkladné opatrenie nariadiť sú hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie potreby bezodkladne upraviť pomery strán alebo osvedčenie, že prípadná exekúcia bude ohrozená. Žalobcovia svojím návrhom

na nariadenie neodkladného opatrenia v danej právnej veci sledujú zjavne potrebu bezodkladne upraviť pomery strán tak, že žiadajú žalovanému uložiť zákaz nakladať s alikvotnou časťou 1/12 a 3/59 parcely č. XXXX/XX, v obci G., k.ú. G. zapísanej na LV č. XXXX. Dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana vidia v tom, že všetci žalobcovia uzavreli so žalovaným zmluvy, ktorých predmetom okrem iného bolo aj to, že žalovaný (resp. jeho právny predchodca) sa zaviazal ako vlastník dotknutej nehnuteľnosti - prístupovej cesty, po vydaní kolaudačného rozhodnutia, túto nehnuteľnosť previesť na mesto Stupava a ak mesto Stupava odmietne, žalovaný sa zaviazal previesť alikvotnú časť prístupovej cesty na žalobcov. Podľa žalobcov ani po opakovanej výzve žalovaný, resp. jeho právny predchodca, prístupovú cestu na žalobcov nepreviedol, čím nedodrжал podmienky v zmluvách dojednané. Na osvedčenie tohto nároku žalobcovia doložili zmluvy, predmetom ktorých je vyššie uvedený záväzok žalovaného a výzvu žalobcu v 1. rade - uplatnenie práva na prevod alikvotnej časti prístupovej cesty zo dňa 02.06.2016. Výzvy ostatných žalobcov žalovanému na uzavretie predmetnej zmluvy o prevode žalobcovia súdu nedoložili. Žalobcovia nepredložili súdu ani žiadnu listinu, z ktorej by vyplývalo, že predmetná nehnuteľnosť - prístupová cesta je už skolaudovaná a teda, že povinnosť žalovaného resp. jeho právneho predchodcu previesť nehnuteľnosť na mesto Stupava alebo žalobcov už vznikla. Súd má teda za to, že z listín doložených súdu k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dostatočne osvedčený nárok, ktorému sa má ochrana poskytnúť.

10. S poukazom na vyššie uvedené žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčili teda ani potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami. Žalobcovia nijak súdu neosvedčili, že žalovaný v súčasnosti uskutočňuje kroky, ktoré by smerovali k tomu, že prístupovú cestu mieni previesť na ďalší subjekt a tým hodlá sťažiť prístup žalobcov k vymoženiu ochrany ich práva. Je pravdou, že v minulosti k prevodu nehnuteľností na ďalší subjekt došlo, avšak ako vyplýva z vyjadrenia primátora mesta Stupava zo dňa 15.06.2015, ktoré do spisu žalobcovia založili, právny nástupca pôvodného vlastníka spoločnosť BV Group plus, s.r.o. vyjadril snahu uvedenú situáciu riešiť, komunikovať ohľadom odstránenia väd prístupovej cesty a umožniť riadne odovzdanie nehnuteľnosti buď mestu Stupava alebo vlastníkom príľahlých nehnuteľností. Teda aj keď došlo k prevodu nehnuteľnosti na ďalší subjekt, v konečnom dôsledku nemožno konštatovať, že by týmto prevodom došlo k zhoršeniu situácie žalobcov. Teda žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia taktiež neosvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery strán, nakoľko neosvedčili, že bez takejto bezodkladnej úpravy by ich nárok bol závažne ohrozený.

11. Na záver súd považuje za potrebné dodať, že neodkladné opatrenie je výnimočným prostriedkom ochrany dotknutých práv strán sporu. K jeho nariadeniu by mal súd pristúpiť v situácii kedy hrozí závažná a značná ujma

na právach strany sporu a je teda potrebný okamžitý zásah súdu. Z činnosti súdu je známe, že žalobcovia sa ochrany svojich práv domáhajú aj v konaní pod sp. zn. 7C/3/2016, v ktorom žiadajú, aby súd uložil povinnosť žalovanému zriadiť k prístupovej ceste vecné bremeno v prospech žalobcov. Svoj nárok odvodzujú od tých istých skutkových okolností ako uvádzajú v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Nariadenia neodkladného opatrenia v podobnom znení (zákaz nakladať s nehnuteľnosťou - prístupovou cestou v celom rozsahu) sa žalobca v 1. Rade domáhal aj konaní 27C/153/2016, kde tento návrh bol zamietnutý dňa 13.10.2016 a nadobudol právoplatnosť.

12. Na základe vyššie uvedených skutočností teda súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol nakoľko žalobcovia neosvedčili potrebu neodkladne upraviť pomery medzi stranami a neosvedčili dostatočne dôvodnosť nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť.

13. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

14. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci..

15. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Keďže toto uznesenie nie je rozhodnutie, ktorým sa konanie končí, súd o náhrade trov s neodkladným opatrením spojených nerozhodoval.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Malacky písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).