

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 7C/221/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1316215736
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Lamprechtová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2017:1316215736.2

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v právnej veci žalobcov: 1./ V. S., nar. X.XX.XXXX, bytom O. H., J. XXX/XX, štátny občan SR, 2./ K. S., nar. X.XX.XXXX, bytom L.Á. I., H. XXX/X, štátny občan SR, obidvaja zastúpení: JUDr. Miroslavom Michaličkom, advokátom, so sídlom v Trnave, Vajslova 11, proti žalovaným: 1./ F. S. Y., nar. X.XX.XXXX, bytom K., K. XXX/XX, štátny občan SR, 2./ S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. X., Y. XXX/XXX, štátny občan SR, v konaní o žalobe o vypratanie neoprávnene užívanej nehnuteľnosti a návrh na vydanie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 29.12.2016 **z a m i e t a**.

II. Súd žalovaným v 1. a 2. rade priznáva právo na náhradu trov v konaní o neodkladnom opatrení v celom rozsahu.

III. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť súdny poplatok vo výške 33 € za návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 29.12.2016 na účet Okresného súdu Bratislava III, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia, pod následkom exekúcie.

odôvodnenie:

1. Návrhom na vydanie neodkladného opatrenia (ďalej len „návrh“), došlým tunajšiemu súdu dňa 29.12.2016 domáhali sa žalobcovia v 1. a 2. rade (ďalej aj ako „žalobcovia“) voči žalovaným v 1. a 2. rade (ďalej aj ako „žalovaní“) vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade S. Y. a žalovanej v 2. rade S. Z. zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťou, stavbou rozostavaného rodinného domu umiestnenou na pozemku parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 227 m² až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci vypratania neoprávnene užívanej nehnuteľnosti. Svoj návrh odôvodnili tým, že v predmetnom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 7C 221/2016 sa žalobcovia spoločne podanou žalobou domáhali aj vydania neodkladného opatrenia pre nenakladanie s nehnuteľnosťou, stavbou rozostavaného rodinného domu a pre nevykonávanie akejkoľvek stavebnej činnosti na predmetnej nehnuteľnosti umiestnenej na pozemku - parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 227 m², zapísaná Okresným úradom Senec, katastrálny odbor na LV č. XXX, kat. územie U. A., obec Chorvátsky Grob, okres Senec. Predošlý návrh bol odôvodnený tým, že nie je zrejmé, ako vlastne žalovaní (a kto z nich) mali nadobudnúť predmetnú rozostavanú stavbu rodinného domu do vlastníctva, a žalobcovia ako výluční vlastníci nesúhlasia s realizáciou stavebnej činnosti na ich nehnuteľnosti - stavbe. Súd tento návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol. Žalobcovia pri lustrácii realitných internetových portálov zistili, že realitná spoločnosť ASTER Group, s.r.o., IČO: 46 940 502 na svojom internetovom portály www.asterreality.sk <<http://www.asterreality.sk>> ponúka na predaj rozostavaný rodinný dom a pozemky pod ním, pričom ide práve o predmetnú nehnuteľnosť umiestnenú na pozemku parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 227 m², zapísaná Okresným úradom Senec, katastrálny odbor na LV č. XXX, kat. územie U. A., obec U. A., okres Senec, spoločne s pozemkami parcela č. 706/12, registra „C“ evidovaný na

katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 39 m², parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 227 m² a parcela č. 706/40, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 98 m² a parcela č. 706/41, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 88 m² (celková výmera pozemkov je 452 m²). Ponuka predmetných nehnuteľností spoločnosti ASTER Group, s.r.o., IČO: 46 940 502 je rovnako umiestnená aj na portály www.topreality.sk <<http://www.topreality.sk>>. Žalovaný pokračujú v stavebnej činnosti na predmetnej stavbe a túto zároveň ponúkajú na predaj. Žalobcovia mali za to, že je tu preukázaná dôvodná obava, že žalovaný prevedú predmetnú nehnuteľnosť spoločne s pozemkami pod ňou stojacimi na tretiu osobu, bez toho, aby túto osobu oboznámili o skutočnosti, že predmetnú stavbu rozostavaného rodinného domu ani žalovaný v 1. rade a ani žalovaná v 2. rade nenadobudli do vlastníctva a preto nie sú oprávnený s ňou nakladať, pričom takýmto prevodom by prišlo k rozšíreniu účastníkov predmetného súdneho konania o tretiu inak neinformovanú a nezainteresovanú osobu, pričom práve tejto osobe, by v prípade úspechu žalobcov v spore vznikla primárne škoda. Rovnako právna pozícia žalobcov vo vzťahu k žalovaným by bola prevodom majetku transformovaná tak, že žalovaný napriek tomu, že si musia byť vedomí nedostatkov v nadobudnutí ich vlastníckych práv (najmä žalovaný v 1. rade), by predajom rozostavaného rodinného domu získal vedome neoprávnený majetkový prospech práve na úkor žalobcov a v konečnom dôsledku aj na úkor nadobúdateľov predmetného majetku. Bezprostredná hrozba ujmy spočíva v skutočnosti, že žalovaný v 1. rade S. Y. doposiaľ užíva predmetnú nehnuteľnosť bez akéhokoľvek právneho titulu, pokračuje v realizácii stavebných prác na tejto nehnuteľnosti a zároveň ju ponúka na predaj, čím takto vážne poškodzuje práva žalobcov. Vzhľadom na uvedené, žalobcovia mali za to, že je tu dôvodná obava z hroziacej ujmy na právach žalobcov, a preto je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi žalobcami a žalovanými.

2. Žalobou vo veci samej sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhali voči žalovaným v 1. a 2. rade vyhlásenia rozsudku súdom, ktorým by súd určil, že žalovaný v 1. rade S. Y. a žalovaná v 2. rade S. Z. sú povinní vypratať nehnuteľnosť - stavbu rozostavaného rodinného domu umiestnenú na pozemku - parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku: záhrady o výmere 227 m², katastrálne územie U. A., obec U. A., okres Senec.

3. Na osvedčenie skutočností potvrdzujúcich záver, že je potrebná bezodkladná úprava pomerov medzi procesnými stranami žalobcovia predložili výpis z listu vlastníctva č. 386, inzerciu z portálu www.asterreality.sk <<http://www.asterreality.sk>>, inzerciu z portálu www.topreality.sk <<http://www.topreality.sk>>, fotodokumentáciu. S týmito listinnými dôkazmi ako aj s ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise sa súd pre posúdenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi procesnými stranami prostredníctvom nariadenia neodkladného opatrenia súdom oboznámil.

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

5. Podľa § 324 ods. 2 CSP, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

6. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

8. Podľa § 325 ods. 2, písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. 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.

10. Podľa § 328 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

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

12. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

13. Podľa § 331 ods. 1 CSP, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.

14. Žalobcovia v 1. a 2. rade (ďalej len „žalobcovia“) sa návrhom na vydanie neodkladného opatrenia (ďalej len „návrh“) domáhali, aby súd uložil žalovanému v 1. rade S. Y. a žalovanej v 2. rade S. Z. (ďalej len „žalovaní“) zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťou, stavbou rozostavaného rodinného domu umiestnenou na pozemku parcela č. 706/39, registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o výmere 227 m² (ďalej len „Nehuteľnosť“) až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci vypratania neoprávnené užívanéj nehnuteľnosti - stavby. Žalobcovia ako dôvod pre vydanie neodkladného opatrenia uviedli, že existuje dôvodná obava z hrozacej ujmy na právach žalobcov, nakoľko žalovaní napriek tomu, že nenadobudli do vlastníctva predmetnú stavbu, pokračujú v stavebnej činnosti na predmetnej stavbe a túto zároveň ponúkajú na predaj tretím osobám cez realitnú spoločnosť ASTER Group, s.r.o., IČO: 46 940 502. Predajom predmetnej stavby - rozostavaného rodinného domu môžu žalovaní vedome získať neoprávnený majetkový prospech práve na úkor žalobcov. Podľa článku 20 ods. 4 Ústavy SR, nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere, čo by podľa názoru súdu za daných okolností splnené nebolo. So zreteľom na význam ochrany pozemkového vlastníctva v právnom štáte, berúc do úvahy koncepciu oddeleného vlastníctva pozemkov a stavieb, nemožno ústavnoprávne akceptovať výstavbu trvalej stavby bez hmotnoprávneho titulu k pozemku, ktorý musí byť preukázaný pred začatím výstavby. Z výpisu z listu vlastníctva č. 386 mal súd preukázané, že žalovaná v 2. rade je v súčasnosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej sa realizuje stavba - rozostavaného rodinného domu, ktorú žalobcovia začali stavať ešte v máji 2014, t.j. pred odplatným prevodom vlastníckeho práva k vyššie špecifikovanej Nehuteľnosti na žalovaného v 1. rade na základe uzavretej Kúpnej zmluvy č. V-1772/15 zo dňa 4.03.2015. Podľa § 58 ods. 2, veta prvá Stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Z listinného dôkazu založeného v spise - rozhodnutia obce Chorvátsky Grob o dodatočnom povolení stavby č. sp. ÚKaSP-1049-2015-MS-STRED zo dňa 15.04.2016 mal súd preukázané, že stavebníkom rozostavanej stavby v súčasnosti je žalovaný v 1. rade, ktorý realizuje stavebné práce na rozostavanej stavbe rodinného domu „pravdepodobne“ so súhlasom žalovanej v 2. rade ako vlastníka predmetnej Nehuteľnosti. Stavebníkmi rozostavanej stavby rodinného domu po prevode Nehuteľnosti na žalovaného v 1. rade na základe uzavretej Kúpnej zmluvy č. V-1772/15 zo dňa 4.03.2015, teda nie sú žalobcovia v 1. a 2. rade. Podľa § 6 ods. 1, písm. c/, bod 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) / ďalej len „Katastrálny zákon“ /, v katastri sa evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim. S poukazom na cit. ustanovenie Katastrálneho zákona je zrejmé, že v prípade, ak by žalobcovia v 1. a 2. rade mali vlastnícke právo k predmetnej rozostavanej stavbe, táto právna skutočnosť by bola evidovaná zápisom v liste vlastníctva č. XXX k Nehuteľnosti, na ktorej sa rozostavaná stavba rodinného domu nachádza. Z predložených listinných dôkazov založených v spise súd nemal preukázané, že by žalobcovia v 1. a 2. rade boli vlastníkmi rozostavanej stavby rodinného domu, ktorá sa nachádza na predmetnej Nehuteľnosti. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť, t.j. nepreukázanie právneho titulu (vlastníckeho práva, resp. iného práva) žalobcov v 1. a 2. rade k rozostavanej stavbe, ktorá sa nachádza na predmetnej Nehuteľnosti, súd je toho právneho názoru, že žalobcovia listinnými dôkazmi neosvedčili ani nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy, ktorá by im ako vlastníkom rozostavanej stavby rodinného domu mohla vzniknúť v súvislosti s realizáciou stavebných prác žalovanými na tejto stavbe, resp. jej predajom žalovanými cez realitnú spoločnosť ASTER Group, s.r.o., IČO: 46 940 502. Súd s poukazom na uvedené, preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

15. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

16. 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.

17. O náhrade trov konania, týkajúcich sa neodkladného opatrenia, súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní o neodkladnom opatrení úspešní, priznal náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

18. Žalobcom v 1. a 2. rade podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vznikla ako poplatníkom podľa ust. § 5 ods. 1, písm. a/ zákona SNR č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZSP“) v spojitosti s položkou 1, písm. c/ Sadzobníka súdnych poplatkov, ktorý je prílohou ZSP, spoločne a nerozdielne poplatková povinnosť na zaplatenie súdneho poplatku v sume 33 € za návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 21.12.2016, preto súd uložil žalobcom v 1. a 2. Rade povinnosť zaplatiť súdny poplatok vo výške 33 € na účet Okresného súdu Bratislava III, a to v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia, pod následkom exekúcie.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v troch rovnopisoch na Okresný súd Bratislava III / § 357 písm. d) CSP /.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, 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) / § 363 CSP /.