

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 9Co/141/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117217449
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Jusková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2017:8117217449.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Juskovej a sudkyň JUDr. Jany Burešovej a JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. v spore žalobcov: 1/ Y. W. M., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX J. C. A. a 2/ B. M., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX J. C. A., právne zastúpených spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Peter Rybár, s. r. o., so sídlom Kuzmányho 29, 040 01 Košice, IČO: 47 234 466 proti žalovanej: B. Y., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom N. XXX/XX, XXX XX O., právne zastúpenej JUDr. Martinom Staroňom, advokátom so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, o určenie vlastníckeho práva a nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č. k. 19C/22/2017 - 124 zo dňa 14.8.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie vo výroku II., ktorým súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zdržať sa prevádzania a zaťažovania nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra C KN XXX/X

pozemok - zastavané plochy a nádvorcia, parcela číslo reg. C KN XXX/X vo výmere XX m²

pozemok - záhrada, parcela registra C KN č. XXX/X vo výmere XXXm²

evidované na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie J. C. A., obec J. C. A., okres M., do právoplatného skončenia veci vedenej pod sp. zn. XXC/XX/XXXX.

Vo zvyšku uznesenie súdu prvej inštancie mení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

odôvodnenie:

X. Okresný súd M. (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením nariadil neodkladné opatrenie v znení:

„I. H. j e p o v i n n á znášať výkon užívania a držby nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra C KN č. XXX/X,

pozemok- H. plochy a nádvorcia, parcela číslo reg. C KN č. XXX/X vo výmere XX m²,

pozemok - H., parcela registra C KN č. XXX/X vo výmere XXX m²

evidované na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie J. C. A., obec J. C. A., okres M.

žalobcami ako aj ich maloletým synom O. M., nar. XX.X.XXXX do právoplatného skončenia konania veci vedenej pod sp.zn. XXC/XX/XXXX.

II. H. j e p o v i n n á zdržať sa prevádzania, zaťažovania a užívania nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra C KN č. XXX/X,

pozemok - H. plochy a nádvorcia, parcela číslo reg. C KN č. XXX/X vo

výmere XX m²,

pozemok - Záhrada, parcela registra C KN č. XXX/X vo výmere XXX m²

evidované na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie J. C. A., obec J. C. A., okres Prešov do právoplatného skončenia veci vedenej pod sp.zn. 19C/22/2017.“

V odôvodnení rozhodnutia okrem iného uviedol, že žalobcovia sa v konaní domáhajú vydania rozhodnutia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - rodinného domu so súpisným číslom 84 na parcele č. XXX/X, pozemku- zastavané plochy a nádvoría, parcelné č. XXX/X vo výmere XX mX a pozemku - záhrada, parc. č. XXX/X vo výmere XXX m², evidovaných na Liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie J. C. A., obec J. (ďalej len „nehnuteľnosti“) a vydania neodkladného opatrenia, ktorým by žalovaná bola zaviazaná umožniť im užívanie týchto nehnuteľností a bola povinná zdržať sa prevádzania, zaťažovania užívania týchto nehnuteľností. Svoj návrh odôvodnili tým, že boli bezpodielovými spoluvlastníkmi týchto nehnuteľností, avšak tieto boli zaťažené exekučným záložným právom v dôsledku dlžôb, ktoré nadobudli voči bankám aj nebankovým subjektom a hrozila im dražba domu, ktorej chceli predísť.

V dôsledku toho žalobkyňa 2, ktorá disponovala od žalobcu 1 generálnou plnou mocou, uzavrela na predmetnú nehnuteľnosť kúpnu zmluvu so spoločnosťou H. s.r.o., ku ktorému kroku bola vedená hroziaca dražba nehnuteľnosti a konala tak len z dôvodu, aby dražbu odvrátila, tzn. v značnej tiesni. V danom prípade súd z predložených listinných dôkazov zistil, že žalobcovia uzavreli so spoločnosťou H. s. r. o. kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 44.000 eur s tým, že časť tejto kúpnej ceny kupujúci vyplatí priamo dražobnej spoločnosti a súdnemu exekútorovi na úhradu dlhov žalobcov a zvyšok kúpnej ceny zaplatí predávajúcim.

Podľa znaleckého je cena predmetných nehnuteľností 90.700 eur.

Konanie o povolenie vkladu bolo uznesením zo dňa 1.3.2017 prerušené z dôvodu, že došlo k odstúpeniu od zmluvy zo strany žalobcov, následne zastavené.

Dňa 21.6.2017 podal kupujúci H. s. r. o. návrh na zápis vlastníckeho práva a povolenie vkladu v urýchlenom konaní na podklade tej istej kúpnej zmluvy. Vklad bol povolený dňa XX.X.XXXX.

Dňa 29.6.2017 bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva a povolenie vkladu v zrýchlenom konaní medzi predávajúcim H. s. r. o. a kupujúcou B. Y. na podklade kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva rodinného domu a pozemkov zo dňa 23.6.2017. Kúpna cena podľa tejto zmluvy bola dohodnutá na 65.000 eur. Týmto je žalovaná zapísaná na liste vlastníctva XXXX kat. úz. J. C. A. ako vlastníčka predmetných nehnuteľností.

Žalobkyňa 2. užívala predmetné nehnuteľnosti spolu so svojou rodinou, teda žalobcom 1 a maloletým synom O.. Momentálne žalobcovia nemôžu užívať nehnuteľnosti, ktorých určenia vlastníckeho práva sa touto žalobou domáhajú a nemá právo bývania v tomto rodinnom dome zabezpečené ani ich maloletý syn, žiak základnej školy.

2. V zákonom stanovenej lehote podala tomuto uzneseniu odvolanie žalovaná. Žalovaná poprela skutkové tvrdenia žalobcov a uviedla, že práve spoločnosť H. s.r.o. sa stala obeťou podvodu spáchaného žalobkyňou v rade 2/, keď táto zneužila spoločnosť H. s.r.o. na zrušenie dražby a úhradu dlhov. Po zastavení konania o povolení vkladu spoločnosť H. s.r.o. nemá ani peniaze, ktoré použila na úhradu dlhov žalobcov, ani nehnuteľnosť. Žalovaná nesúhlasí s tým, že by spoločnosť H. s.r.o. zneužila tieseň či nepriaznivú situáciu žalobcov. Plnomocenstvo udelené žalobcom v rade 1/ žalobkyňi v rade 2/ považuje žalovaná za platné a účinné. Žalovaná poukázala na svoju dobromyseľnosť ako nadobúdateľa. S poukazom na uvedené navrhla zmeniť napadnuté uznesenie a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť. Zároveň si uplatnila trovy konania.

3. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že zotrávajú na dôvodoch neplatnosti uvedených v žalobnom návrhu, pričom poukázali na ďalšie, a to tieseň a finančnú závislosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy, účel, pre ktorý žalobcovia vstúpili do zmluvného vzťahu, ktorým nebol konečný predaj nehnuteľností, spôsob dojednania kúpnej ceny nie je určitý a zrozumiteľný, je hrubý nepomer kúpnej ceny a trhovej hodnoty nehnuteľností. Žalobcovia navrhli napadnuté uznesenie potvrdiť a uplatnili si náhradu trov odvolacieho konania.

4. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 34 CSP, vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal napadnuté uznesenie v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je sčasti dôvodné.

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

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

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,

d) niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1, 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

6. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou skutkových zistení, preto ani súd nevykonáva dokazovanie v takom rozsahu ako pri rozhodovaní vo veci samej. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie, aspoň osvedčené.

7. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že žalobcovia sa vo veci samej domáhajú určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ku ktorým je aktuálne ako vlastníčka zapísaná žalovaná, a zároveň sa domáhajú voči žalovanej nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by jej súd uložil povinnosť strpieť užívanie a držbu nehnuteľností žalobcami a ich maloletým synom a zdržať sa prevádzania, zaťažovania a užívania nehnuteľností.

8. Z ustanovenia § 326 ods. 1 CSP okrem iného vyplýva požiadavka dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobcovia domáhajú okrem iného aj ochrany obydlia. Odvolací súd nijako nepopiera, že strata domova je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia, avšak lustráciou v registri obyvateľov zistil, že žalobcovia nemajú v nehnuteľnosti hlásený trvalý ani prechodný pobyt. Rovnako z vyjadrení žalobcov v žalobe a na pojednávaní dňa 10.8.2017 vyplýva, že v nehnuteľnosti momentálne nebývajú, sú vystaňovaní. Navyše sama žalobkyňa v rade 2/ na pojednávaní uviedla, že dom nie je obývaniaschopný (č.l.103 spisu).

Ak teda žalobcovia nehnuteľnosť prestali obývať, t.j. nie je ich obydľím, neexistuje nárok, ktorému sa nariadením neodkladného opatrenia má poskytnúť ochrana, a teda nie sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovanej strpieť užívanie a držbu nehnuteľností žalobcami a ich synom..

Tým, že žalobcovia nehnuteľnosti už neobývajú, a teda v tomto smere sú pomery medzi stranami ustálené, nie je daná ani potreba bezodkladnej úpravy pomerov.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd má za to, že nie sú dané predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovanej znášať výkon užívania a držby nehnuteľností žalobcami a ich synom. Preto v tejto časti rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa ust. § 388 CSP zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

9. Ako už bolo uvedené vyššie, pred nariadením neodkladného opatrenia nie je potrebné zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, avšak musia byť osvedčené najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno znáša výlučne ten, kto navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, a jeho návrh by mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Neodkladné opatrenie možno nariadiť, ak sú osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana, a potreba bezodkladnej úpravy pomerov, resp. obava z ohrozenia exekúcie.

10. Povinnosť zdržať sa disponovania s vecami alebo právami súd uloží vždy len takým spôsobom, aby neprimerane nenarušil hospodárske funkcie strany, voči ktorej neodkladné opatrenie smeruje. Nariadenie neodkladného opatrenia je spravidla spojené so zásahom do vlastníckeho práva, pričom podľa článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky je možné vlastnícke právo obmedziť iba v nevyhnutnej miere. Nariadenie neodkladného opatrenia môže byť aj zásahom do práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť (článok 35 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). Z týchto dôvodov je vždy potrebné posúdiť, či uložením navrhovaných obmedzení nedochádza k zásahu do uvedených základných práv nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ.

11. Žalobcovia sa vo veci samej domáhajú určenia, že sú vlastníkami nehnuteľností tvrdiac, že nikdy nemali v úmysle natrvalo previesť vlastnícke právo na spoločnosť H. s.r.o., ale že táto spoločnosť mala nehnuteľnosti následne predať späť, a to dcére žalobcov. Pravdivosť tohto tvrdenia dosvedčuje čestné vyhlásenie konateľa spoločnosti H. s.r.o. (č.l. 114 spisu), v ktorom uviedol, že súhlasí s predajom nehnuteľností prednostne na osobu písomne určenú žalobkyňou v rade 2/.

K predaju nehnuteľností dcére žalobcov, ani inej osobe určenej žalobkyňou v rade 2/ však nedošlo, namiesto toho spoločnosť H. s.r.o., previedla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na svokra konateľa tejto spoločnosti, a to kúpnu zmluvou datovanou 3 dni pred tým (23.6.2017), ako príslušný okresný úrad - katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech spoločnosti H. s.r.o. (26.6.2017).

Z tohto promptného predaja nehnuteľností osobe blízkej konateľovi spoločnosti H. s.r.o. možno dôvodne predpokladať hrozbu ich ďalšieho prevodu, čím by sa sťažilo postavenie žalobcov pri domáhaní sa ochrany svojho (tvrdeného) vlastníckeho práva.

12. Žalobcovia teda osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi stranami (kúpna zmluva), rovnako pre nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu tým, že prípadné nakladanie s nehnuteľnosťami zo strany žalovanej do vyriešenia otázky vlastníctva nehnuteľností môže pre žalobcov znamenať nenávratný zásah do ich práv.

13. Odvolací súd tiež zohľadnil možné následky zásahov do práv strán sporu vyvolané nariadením neodkladného opatrenia. Na jednej strane ide o (tvrdené) vlastnícke právo žalobcov, kde by v prípade ich úspechu vo veci samej bolo obnovenie predošlého stavu v prípade ďalšieho prevodu či zaťaženia nehnuteľností značne problematické, a na druhej strane je (žalobcami spochybňované) vlastnícke právo žalovanej. Ak žalovaná nemá úmysel predmetné nehnuteľnosti previesť na inú osobu, resp. iným spôsobom s nimi nakladať, zásah do jej vlastníckeho práva v podobe zákazu takéhoto nakladania je fakticky iba formálny a nemá na ňu žiadny reálny dopad. Ak naopak žalovaná má úmysel tieto nehnuteľnosti scudziti, prípadne zaťažiť, je daná bezprostredná hrozba ujmy na právach žalobcov, čím je daná potreba bezodkladnej úpravy pomerov, a teda aj dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Za daných okolností sa preto javí, že nariadenie neodkladného opatrenia navrhnutého žalobcami môže splniť svoj zákonný účel, ktorým je zabezpečenie dočasnej ochrany práv, ktoré sú predmetom konania vo veci samej, ktorých pravdepodobnosť žalobcovia osvedčili (žalobcovia boli vlastníkami nehnuteľností, ku ktorým v rozpore so svojou vôľou natrvalo stratili vlastnícke právo a nedošlo k predaju nehnuteľností osobe určenej žalobkyňou v rade 2/) a zásah do ktorých zo strany žalovanej je reálny (predošlý promptný prevod zo spoločnosti H. s.r.o. na blízku osobu - žalovanú), keď na druhej strane žalovaná nebude neprimerane obmedzená na svojich právach vzhľadom na mieru a rozsah ohrozenia tvrdených práv žalobcov.

14. S poukazom na to, čo bolo v konaní osvedčené, odvolací súd potom uzatvára, že v danom prípade bol naplnený predpoklad na nariadenie neodkladného opatrenia v časti o uloženie povinnosti žalovanej zdržať sa prevádzania a zaťažovania nehnuteľností. Preto v tejto časti odvolací súd napadnuté uznesenie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 Zákona č. 757/2004 Z.z.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Podľa § 420 CSP, dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Podľa § 421 ods. 1 CSP, dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa § 421 ods. 2 CSP, dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 CSP, dovolanie sa podáva 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 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).

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.