

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 21C/11/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1322201031
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Farkašová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2022:1322201031.3

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v právnej veci žalobcu: K.. R. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, V., zast. inLEGAL s.r.o., Kamenárska 17/A, Bratislava, proti žalovanému : U. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, V., zast. Mgr. Martinom Majerčíkom, advokátom, Krajinská 30, Bratislava, o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd nariaďuje neodkladné opatrenie v nasledovnom znení:

Žalovaný je povinný zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. XXXX obec: V., kat. úz. V., a to pozemkom parc. č. XXX/X záhrada o výmere 618 m², najmä jej prevodu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia akéhokoľvek vecného práva, práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, zabezpečovacieho prevodu práva alebo akéhokoľvek záväzkového práva v prospech inej osoby, vkladu do obchodnej spoločnosti, alebo akéhokoľvek iného nakladania či zaťaženia týchto nehnuteľností, ktorej je podielovým spoluvlastníkom, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod č.k. 21C 11/2022.

II. V zostávajúcej časti súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 zamietá.

odôvodnenie:

1. Návrhom na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 sa domáhal žalobca voči žalovanému

nariadenia neodkladného opatrenia súdom, ktorým by súd uložil povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami :

a/ zapísanými na LV č. XXX obec : V., kat. úz. V., a to :

- pozemkom parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 383 m²,
- pozemkom parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 142 m²,
- stavbou - rodinným domom súp. č. XXX postavenej na parc. č. XXX/X ,

b/ zapísanou na LV č. XXXX obec: V., kat. úz. V., a to

- pozemkom parc. č. XXX/X záhrada o výmere 618 m²,

(ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) najmä ich prevodu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia akéhokoľvek vecného práva, práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, zabezpečovacieho prevodu práva alebo akéhokoľvek záväzkového práva v prospech inej osoby, vkladu do obchodnej spoločnosti, alebo akéhokoľvek iného nakladania či zaťaženia týchto nehnuteľností, ktorej je podielovým spoluvlastníkom, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Žalobou vo veci samej zo dňa 07.03.2022 sa žalobca domáhal určenia, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom na predmetných nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX kat. úz. V. špecifikovaných bod bodom 1a/ odôvodnenia tohto rozsudku v v podiele 2/8 z celku a nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. V. špecifikovanej bod bodom 1b/ odôvodnenia tohto rozsudku v podiele 6/8 z celku.

Žalobu vo veci samej odôvodnil žalobca tým, že dňa 04.04.2014 žalobca ako darca a žalovaný ako obdarovaný uzavreli Darovaciu zmluvu, na základe ktorej žalobca bezodplatne previedol na žalovaného spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý prevod nemal žiaden základ, opodstatnenie, ktoré vyplývalo zo vzájomných vzťahov žalobcu a žalovaného. Zo zdravotnej dokumentácie žalobcu vyplýva, že práve v období uzatvorenia Darovacej zmluvy žalobca z dôvodu svojho nepriaznivého duševného stavu intenzívne navštevoval psychiatrickú ambulanciu MUDr. K. V. a vzhľadom na vtedajší zdravotný stav žalobcu museli byť vyšetrenia uskutočňované v dvojtýždňových intervaloch s podstupovaním farmakologickej liečby. Zdravotná dokumentácia potvrdzuje, že vyšetrenia na psychiatrickej ambulancii sa uskutočnili mesiac pred uzavretím Darovacej zmluvy dňa 04.03.2014, dva týždne pred jej uzavretím 20.03.2014 a tri dni po jej uzavretí 07.04.2014. Dňa 07.04.2014 bola z dôvodu nepriaznivého zdravotného stavu žalobcovi podstatne rozšírená medikamentózna liečba, čo svedčí o tom, že ochorenie žalobcu výrazne progredovalo od prvej návštevy psychiatrickej ambulancie dňa 04.03.2014 ku dňu uzavretia Darovacej zmluvy. Žalovaný v čase uzavretia Darovacej zmluvy dňa 04.04.2014, ako aj v čase pred jej uzavretím až k dnešnému dňu trpel a trpí mimoriadne závažnou psychiatrickou diagnózou, jeho konanie bolo patologicky psychoticky motivované s narušeným myslením a neschopnosťou posúdiť následky svojho konania.

Súčasne sa podanou žalobou domáhal nariadenia neodkladného opatrenia totožného ako sa žalobca domáha návrhom zo dňa 01.04.2022 z dôvodov prevažne totožných ako v bode 2 odôvodnenia tohto uznesenia.

3. Žalobca k žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 07.03.2022 pripojil listinné doklady: LV č. XXX a LV č. XXXX kat. úz. V., Darovaciu zmluvu zo dňa 04.04.2014, zdravotnú dokumentáciu žalobcu od Y. K. V., Lekársku správu klinického psychológa T. E. U. o vykonanom Psychologickom kontrolnom vyšetrení žalobcu zo dňa 23.11.2017, Podnet Sociálnej poisťovne adresovaný žalobcovi zo dňa 03.11.2017 na kontrolnú lekársku prehliadku.

4. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 21C/11/2022-33 zo dňa 17.03.2022, právopl. 31.03.2022 bol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 07.03.2022 zamietnutý z dôvodu, že žalobca žiadnym konaním žalovaného, ktoré by jednoznačne vyvolávalo dôvodnú obavu o nebezpečenstve vzniku bezprostredne hroziacej ujmy, napr. listinnými dôkazmi, ktoré by deklarovali potrebu dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu vyžadujúce si naliehavosť zásahu súdu na bezodkladnú úpravu pomerov.

5. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 žalobca odôvodnil tým, že mu svedčí aktívna vecná legitímácia a nejde o zrejme bezúspešné uplatňovanie práva. Existenciu potreby neodkladnej úpravy dôvodil žalobca tým, že vždy pri každej požiadavke smerujúcej k ochrane vlastníckeho práva (v konaní o určenie vlastníctva, ako aj v prípadoch požiadaviek na určenie neplatnosti alebo neúčinnosti právnych úkonov) potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov vyplýva už z potreby zachovania stavu veci existujúceho v čase uplatnenia práva do skončenia konania. Táto potreba je daná nutnosťou zamedzenia takým úkonom žalovaného na počiatku, v dôsledku ktorých by ani prípadný úspech nároku uplatneného žalobou vo veci samej, nemohol viesť k vyznačeniu nového právneho vzťahu v katastri, nakoľko by tomu mohol zabrániť práve nedostatok pasívnej vecnej legitímácie osoby, na ktorú by žalovaný ešte pred vydaním príslušného rozhodnutia súdu na jeho zápis v katastri nehnuteľností previedol vlastnícke právo. Účel sledovaný návrhom na vydanie neodkladného opatrenia nemožno dosiahnuť vydaním zabezpečovacieho opatrenia.

K rozhodujúcim skutočnostiam odôvodňujúcim potrebu neodkladnej úpravy pomerov žalobca uviedol, že mu svedčí aktívna vecná legitímácia a nejde o zrejme bezúspešné uplatňovanie práv. Napriek tomu, že žalobca ako podielový spoluvlastník nehnuteľností má zákonné predkupné právo (§ 140 OZ), to však neplatí, ak by žalovaný prevádzal svoj spoluvlastnícky podiel na blízke osoby (§116,117). Predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom tak, že je povinný, ak nejde o prevod blízkej osobe, ponúknuť podiel prednostne všetkým ostatným spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda v prípade porušenia povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber 3 možnosti:

- domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom - zaviazanou osobou a nadobúdateľom - treťou osobou z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu,
- domáhať sa mimosúdne od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu (§ 603 ods. 3 OZ) za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby; ak tak neurobí dobrovoľne, má oprávnený spoluvlastník právo

domáhať sa na súde vydania rozhodnutia na nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa pri kúpnej zmluve (§ 161 ods. 3 OZ)

- naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré začne pôsobiť odteraz voči budúcemu nadobúdateľovi podielu (§303 ods. 3 in fine OZ).

Všetky uvedené možnosti by spôsobili nedostatok na strane pasívne vecnej legitimovanej osoby v tomto konaní a nehospodárne by produkovali ďalšie súdne konania.

Žalobca poukázal na skutočnosť, že ku dňu 07.03.2022 (ku dňu prvého návrhu na vydanie neodkladného opatrenia) žalobca nedisponoval znalosťou takých skutkových okolností, ktorými by osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami, pričom ku dňu datovania v poradí druhého Návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca disponuje listinnými dokladmi preukazujúcimi potrebu dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu, t.j. dochádza k reálnej zmene skutkových okolností, ktoré v čase pôvodného návrhu neexistovali. Návrh na nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia žalobca osvedčoval totožnými skutkovými tvrdeniami ako pri prvom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, teda tak, ako je uvedené v bode 3 odôvodnenia tohto uznesenia, pričom navyše preukazoval skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov tým, že žalobca má reálne dôkazy o konaní žalovaného, ktorým sa urýchlene a utajene prostredníctvom tretích osôb (tzv. sprostredkovateľov) snaží previesť predmetné nehnuteľnosti za odplatu na iné osoby.

6. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 pripojil listinné doklady: Notársku zápisnicu č. N XXX/XXXX spísanú R.. Y. U., notárskym kandidátom povereným R.. M. U. dňa 30.03.2022, inzeráty z domén :reality.bazos.sk, nehnuteľnosti.sk, reality V., čestné prehlásenie R. Y. a Y.. H. V. zo dňa 29.03.2022.

7. Z Notárskej zápisnice č. N XXX/XXXX spísanú R.. Y. U., notárskym kandidátom povereným R.. M. U. dňa 30.03.2022 súd zistil, že notár osvedčil práv že významnú skutočnosť, že otvorením internetových schránok <https://www.reallity.bazos.sk>, <<http://www>>. C., <<https://www.reality.bazos.sk/inzerat/XXXXXXXXXX/predam>> stavebna-pozemok-s.rozlohou -cca XXXX-mX-kalinkovo.php., <https://www.reality.bazos.inzerat/XXXXXXXXXX/predam-stavebny-pozemok-s.rozlohou-cca-XXXmX-V.>>. Bolo zistené, že bol ponúkaný na predaj stavebný pozemok U. o výmere 600 m2, v príjemnom, pokojnom prostredí nachádzajúci sa takmer v centre, lokalite stabilizovanej bez predpokladanej ďalšej výstavby v okolí. V inom inzeráte bola veľkosť pozemku uvedená 620 m2 a 1.300 m2 s tým, že inzeráty boli realizované vo vlastnej rézii prostredníctvom advokáta, vylučujúc realitnú kanceláriu.

8. Z Čestného prehlásenia R. Y., nar. 05.02.1983 zo dňa 29.03.2022, súd zistil, že videla a počula potencionálnych záujemcov o pozemok - záhradu patriacu žalovanému parc. č. XXX/ X kat. úz. V..

9. Z Čestného prehlásenia Y.. H. V., nar. 12.08.1983 zo dňa 29.03.2022 súd zistil, že táto má vedomosť o tom, že žalovaný chce urýchlene predat' nehnuteľnosť parc. č. XXX/X v kat. úz. V. zapísanú na LV č. XXXX. Má vedomosť, že žalovaný oslovil realitného poradcu spoločnosti Broker Consulting a.s., ktorého svedkyňa veľmi dobre pozná a býva v V., na predaj predmetnej záhrady ako stavebného pozemku v centre V. v tichej oblasti. Zároveň je táto nehnuteľnosť publikovaná na predaj na portáli Bazoš.sk. a je taj presná výmere 618 m2 a taktiež na portáli Nehnuteľnosti.sk - ID inzerátu XXXXXXXX, kde je aj presná lokalizácia tejto nehnuteľnosti.

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

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

Podľa § 324 ods. 3 CSP, 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 ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

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.

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.

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

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

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.

11. Účelom neodkladného opatrenia je zabezpečenie spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov procesných strán (ďalej len „účastníci“) v občianskom súdnom konaní. Ide o opatrenie predstavujúce dočasnú úpravu pomerov účastníkov alebo zabezpečujúce výkon súdneho rozhodnutia. Pri úprave pomerov nemôže ísť o úpravu iba faktických pomerov účastníkov, ale najmä o úpravu právnych pomerov, i keď len predbežnú. Dočasná úprava pomerov neodkladným opatrením musí byť naliehavá a potrebná a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami konkrétneho prípadu. Pri nariadení neodkladného opatrenia súd vždy skúma otázku jeho prípustnosti a dôvodnosti. Z povahy neodkladného opatrenia vyplýva, že nebudú zisťované všetky skutočnosti, ktoré by súd musel mať zistené pri rozhodovaní o veci samej. Spravidla preto postačuje osvedčenie potreby dočasnej úpravy, teda osvedčenie nároku a jeho prípadného ohrozenia. Žalobca neodkladného opatrenia teda pokiaľ chce byť v konaní o neodkladnom opatrení úspešný, musí osvedčiť tak svoj nárok voči žalovanému alebo porušenie práva žalovaným, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, t.j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia (resp. pravdepodobnosť jeho ohrozenia). Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vždy vziať do úvahy, že tieto opatrenia upravujú pomery len predbežne alebo zabezpečujú nároky doposiaľ právoplatne nepriznané. Súd preto môže nariadiť len také neodkladné opatrenie, ktoré postačuje na dosiahnutie tohto účelu, nesmie voľiť neodkladné opatrenie, ktorým by sa zbytočne, nevhodne a dokonca nezvratne zasahovalo do práv žalovaného, resp. tretej osoby.

12. Súd po oboznámení sa návrhom na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 a priloženými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je čiastočne dôvodný. Žalobca potrebu naliehavej a dočasnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami prostredníctvom súdom nariadeného neodkladného opatrenia s poukazom na vyššie uvedený skutkový stav opísaný v bode 5 odôvodnenia tohto uznesenia odôvodnil tým, že žalovaný realizuje predaj nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania prostredníctvom tretích osôb (sprostredkovateľov) i prostredníctvom advokáta, čo vyplynulo z telefonického kontaktu v inzerátoch priložených k Notárskej zápisnici, ktorý advokát v minulosti poskytoval služby žalobcovi a jeho rodine. Predaj sa žalovaný snaží realizovať urýchlene a utajene za odplatu na tretie osoby, čím existuje dôvodná obava, že žalovaný počas konania vo veci samej prevedie predmetné nehnuteľnosti na iné osoby, príp. bez dodržania zákonných predpokladov predkupného práva v prospech žalobcu, na osoby blízke bez potreby realizácie predkupného práva, čo by spôsobilo nedostatok na strane pasívne vecnej legitimovanej osoby žalovaného v konaní a nehospodárne by sa produkovali ďalšie súdne konania.

13. Súd na základe zisteného skutkového stavu z návrhu, osvedčeného doloženými

listinnými dôkazmi mal za to, že žalobca osvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana prostredníctvom súdom nariadeného neodkladného opatrenia. Žalobca je toho času vlastníkom nehnuteľností zapísaných v kat. úz. V.: na LV č. XXX, a to parc. č. XXX/X, parc.č. XXX/X, stavby-rodinného domu súp. č. XXX postavenom na parc. č. XXX/X v podiele 1/12-iny, žalovaný v podiele 11/12-in, na LV č. XXXX je spoluvlastníkom parc. č. XXX/X záhrady v podiele 0, žalovaný je výlučným vlastníkom tejto parcely. Na základe listinných dokladov však žalobca preukázal, že by ponuka odpredaja tretím osobám zo strany žalobcu prichádzala do úvahy len čo sa týka parc. č. XXX/X záhrady o výmere 618 m², t.č. zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. V. do výlučného vlastníctva žalovaného. Čo sa týka ostatných nehnuteľností špecifikovaných v bode 1a/ odôvodnenia tohto uznesenia, tieto patria v spoluvlastníckom podiele okrem žalovaného aj žalobcovi v podiele 1/12-iny, pričom u týchto nehnuteľností žalobca nepreukázal reálne konanie žalovaného v snahe odpredávať svoj spoluvlastnícky podiel, na čo sa samozrejme vzťahuje predkupné právo v prospech žalobcu. Keďže predmetom konania vo veci samej je určenie vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom predmetných nehnuteľností v dôsledku absolútnej neplatnosti Darovacej zmluvy zo dňa 04.04.2014, prevod parc. č. XXX/X zo strany žalovaného na tretie osoby by skutočne mohli spôsobiť nehospodárne a sťažené procesné úkony, príp. ďalšie žaloby. Z tohto dôvodu, keďže žalobca listinnými dôkazmi priloženými k návrhu osvedčil svoj nárok a aj potrebu naliehavej a bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami prostredníctvom súdom nariadeného neodkladného opatrení, čo sa týka parc. č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. V., súd návrhu na vydanie neodkladného opatrenia v časti nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1b/ odôvodnenia tohto rozsudku vyhovel a v súlade s § 325 ods. 2 písm. d/ CSP rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia (výroková veta I.).

14. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca nepreukázal vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX kat. úz. V. konkrétne konanie žalovaného, ktoré by vyvolávalo dôvodnú obavu o nebezpečenstve vzniku bezprostredne hroziacej umy, navyše inzerát o predaji pozemku vo výmere 1.300 m² v V. v tichom prostredí nespĺňa ani súhrnnú výmeru nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXXX, ktorých výmera je spolu (383m² + 142m²+618m²,) 1.143 m² odhliadnuc od toho, že 1/12-ina patrí žalobcovi. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX kat. úz. V. súd preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol s prihliadnutím na § 325 ods. 1 a § 328 ods. 1 CSP (výroková veta II.)

15. O nároku na náhradu trov konania strán sporu súvisiacich s konaním o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 01.04.2022 súd rozhodne aj bez návrhu, ktorým sa konanie končí v zmysle § 262 ods. 1 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v sedemnástich 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 /.