

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 15C/5/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124201084
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2024:8124201084.1

Uznesenie

Okresný súd Prešov v právnej veci žalobcov: 1) A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D. E., 2) E. C., nar. X.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D. E., obaja pr. zast.: AK Pitoňáková, s.r.o., so sídlom Slovenská 5/B, 080 01 Prešov, IČO: 53 584 139, proti žalovanému: F. G., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XX/X, XXX XX D. E., o návrhu žalovaného na zrušenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh odporcu na zrušenie neodkladného opatrenia nariadeného Okresným súdom Prešov uznesením č.k. 9C/54/2022 -39 zo dňa 09.08.2022 zamietá.

odôvodnenie:

1. Návrhom došlým súdu dňa 05.02.2024 sa odporca (ako osoba, ktorej bola nariadením neodkladného opatrenia uložená povinnosť) dožadoval zrušenia neodkladného opatrenia nariadeného uznesením OS Prešov č.k. 9C/54/2022 - 39 zo dňa 09.08.2022.

1.1. Odporca uviedol, že svoj návrh odôvodňuje tým, že dňa 17.08.2023 predávajúci – I. B., kupujúci – F. G. a záložný veriteľ A. J., uzavreli „Dohodu o odstúpení od Kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.02.2021“. Dohodou sa odporca ako kupujúci a predávajúca dohodli, že od uvedenej zmluvy odstupujú a rušia svoje vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 16.02.2021 medzi zmluvnými stranami tejto dohody, pričom odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.

2. Okresný súd Prešov uznesením č.k. 9C/54/2022 - 39 zo dňa 09.08.2022 rozhodol tak,

I. Žalovanému sa zakazuje nakladať so spoluvlastníckym podielom 3/6 k nehnuteľnostiam:

- pozemku parc. registra „C“, č. 134 – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 156 m²,

- pozemku parc. registra „C“, č. XXX/X – záhrada o výmere 431 m² a

- rodinného domu súpisné č. XXX na parc. registra „C“ č. XXX,

nachádzajúcich sa v okrese Prešov, obec D. E., katastrálne územie D. E., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na LV č. XXXX.

II. Žalobcom 1) a 2) u k l a d á povinnosť v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať na príslušnom súde žalobu vo veci samej v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom bude povinnosť žalovaného ponúknuť vec – spoluvlastnícky podiel k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v rozsahu 3/6 na predaj za rovnakých podmienok za akých ju nadobudol.

III. Žalobca 1) a žalobca 2) m a j ú voči žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

2.2. Pri nariadení neodkladného opatrenia súd vychádzal z toho, že: „Žalobca /navrhovateľ/ 1) v podiele 2/6 a žalobca /navrhovateľ/ 2) v podiele 1/6 sú spoluvlastníkmi k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku I. uznesenia 9C/54/2022. Rodinný dom so súp. č. XXX je obydľím žalobcov a bývajú v ňom celý život. Uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 30Ps28/2015 zo dňa 10.2.2016 bol žalobca 1) ustanovený

za opatrovníka žalobcovi 2), ktorému bola obmedzená spôsobilosť na právne úkony, a kde súd uložil žalobcovi 1) pri zastupovaní žalobcu 2) v dôležitých majetkových veciach požiadať súd o súhlas. Spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam vo veľkosti 1/6 nadobudol každý zo žalobcov dedením po ich otcovi K. B.. Ďalšími dedičmi boli súrodenci žalobcov, ktorý nadobudli spoluvlastnícky podiel rovnako vo veľkosti 1/6. Žalobca 1) následne nadobudol ďalší dedičský podiel 1/6 od svojho brata K. B. darovacou zmluvou.

Sestra I. B. následne nadobudla ďalší spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/6 k predmetným nehnuteľnostiam kúpnu zmluvou od svojich sestier A. C. a A. B. (rovnako dedičia).

I. B. následne uzatvorila dňa 17.11.2019 ako záložný dlžník záložnú zmluvu s A. J. ako záložným veriteľom, a to ku jej spoluvlastníckemu podielu vo výške 3/6 na predmetných nehnuteľnostiach, ktorej vklad bol povolený dňa 25.02.2020 Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. D./XXXX.

Dňa 16.02.2021 uzatvorila I. B. ako predávajúca, zastúpená A. J., konajúcim v jej mene ako záložný veriteľ, so žalovaným ako kupujúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 10.000 Eur. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 12.03.2021 Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. V-1442/2021. Uzatvorením tejto zmluvy bolo porušené predkupné právo žalobcov v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka.

Listom zo dňa 19.04.2021 žalobca 1) vyzval žalovaného, aby žalobcom ponúkol nehnuteľnosti na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpou sám nadobudol. Žalovaný na túto výzvu nereagoval, naopak návrhom na vydanie neodkladného opatrenia doručeným Okresnému súdu Prešov dňa 21.04.2021, teda v rovnaký deň ako prevzal list zo dňa 19.04.2021, sa domáhal toho, aby súd uložil žalobcom povinnosť odovzdať žalovanému kľúče a sprístupniť rodinný dom. Okresný súd Prešov návrh na vydanie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 7C/19/2021-56 z 02.08.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 5Co/40/2021 z 30.09.2021 zamietol, čo odôvodnil tým, že nehnuteľnosti sú obydlím žalobcov.

Po zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vyššie uvedeným uznesením avšak pred jeho právoplatnosťou, uzatvoril žalovaný dňa 23.08.2021 so L. A. záložnú zmluvu, ktorou svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zaťažil záložným právom. Vklad záložného práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného v prospech L. A. bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor dňa 09.09.2021 pod č. V7159/2021.

Dňa 06.07.2022 bol žalobcovi 1) doručený list od právneho zástupcu žalovaného I. M., ktorým ponúkol žalobcovi 1) na predaj jeho spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 33.000 Eur s tým, že ak v lehote dvoch mesiacov neoznami, že súhlasí s cenou a že predkupné právo si uplatňuje, predá svoj spoluvlastnícky podiel tretej osobe. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný má v pláne svoj spoluvlastnícky podiel ďalej previesť a navyše žalovaný ponúkal žalobcom na predaj spoluvlastnícky podiel za cenu, ktorá nezodpovedá jej trhovej hodnote a je viac ako 3 - násobne vyššia ako suma, za ktorú ju sám nadobudol a navyše zaťažil záložným právom.

Nariadením neodkladného opatrenia obmedzujúceho dispozičné oprávnenie dochádza nevyhnutne k zásahu do základných práv povinnej osoby, a to najmä do základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR, základného práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť v zmysle čl. 35 ods. 1 Ústavy SR, základného práva na ochranu majetku podľa čl. 1 Dodatočného protokolu k Dohovoru a pod. Z daného hľadiska musí byť zásah do právnej sféry povinnej osoby legitímny a v súlade s princípom proporcionality. Neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Súd je pri obmedzovaní dispozičného oprávnenia povinný dbať aj na to, aby ujma osoby, proti ktorej neodkladné opatrenie smeruje, nebola zjavne neprímeraná výhode, ktorú navrhovateľ získava. V praxi sa preto súd zvyčajne vyhýba všeobecnej formulácii neodkladného opatrenia, ktorou by súd bez ďalšieho zakázal povinnej osobe nakladať s vecou alebo právom, a uprednostňuje konkretizované vymedzenie povinností a obmedzení ad hoc (zákaz vec previesť, resp. scudziť, prenajať, založiť alebo zaťažiť inými právami tretích osôb a pod.).

V tomto individuálnom prípade však existujúce špecifické okolnosti (zrejmosť porušenia predkupného práva prima facie; kúpa podielu na nehnuteľnosti, kde podielovými spoluvlastníkmi sú úplne cudzie osoby zjavne so zistným úmyslom; viacstranná aktivita majúca žalobcov donútiť odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovaného za neprímeranú cenu a pod.) svedčia o konaní žalovaného v neprospech žalobcov pri užívaní ich rodinnej nehnuteľnosti spôsobom porušujúcim dobré mravy v úmysle získať pre seba neoprávnený zisk a preto súd pristúpil k najširšie možnému obmedzeniu ius disponendi žalovaného do času úpravy porušenia zákonného predkupného práva žalobcom niektorým zo spôsobov predpokladaných Občianskym zákonníkom.“

3. K návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia sa vyjadril aj právny zástupca navrhovateľov 1. a 2. AK Pitoňáková s.r.o., ktorý uviedol, že z priloženej dohody o odstúpení od zmluvy vyplýva, že neexistuje žiadny zmluvný a ani zákonný dôvod na odstúpenie od zmluvy z čoho vyplýva, že odstúpenie od zmluvy je neplatné. Z dohody o odstúpení od zmluvy, z článku 2.2 vyplýva, že odporca F. G. nemá nárok na vrátenie doposiaľ uhradenej kúpnej ceny, čo samo osebe svedčí o špekulatívnom konaní žalovaného. A. J. ako záložný veriteľ nemôže odstúpiť od kúpnej zmluvy, keďže nie je predávajúcim, ale bol iba záložným veriteľom, ktorý realizoval svoje právo ako záložný veriteľ predajom tejto nehnuteľnosti a uzatvorením kúpnej zmluvy stratil akékoľvek oprávnenie ďalej konať za záložcu a to I. B., za ktorú pri uzatváraní kúpnej zmluvy konal, a teda ani nemôže uzatvoriť dohodu o odstúpení od zmluvy. Aj z uvedeného dôvodu je dohoda o odstúpení od zmluvy neplatná.

4. Odporca - žiadateľ zrušenia neodkladného opatrenia F. G. k návrhu predložil „Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.02.2021“ uzatvorenú predávajúcim I. B., kupujúcim F. G. a záložným veriteľom A. J. dňa 07.08.2023. V tejto dohode sa uvádza, že je uzatvorená podľa § 48 OZ a podľa jej článku II. bodu 2.1 zmluvné strany sa dohodli, že touto dohodou vzájomne od uvedenej zmluvy odstupujú a rušia svoje vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 16.02.2021 medzi zmluvnými stranami tejto dohody.

Podľa bodu 2.2 kupujúci nemá právo na vrátenie doposiaľ uhradenej časti kúpnej ceny a čestne prehlasuje, že sa vzdáva nároku na jej vrátenie a vyhlasuje, že si z uvedeného zmluvného vzťahu nebude nič nárokovať.

Podľa bodu 2.3 odstúpením od zmluvy, sa zmluva od začiatku zrušuje.

Toto odstúpenie sa malo týkať kúpnej zmluvy zo dňa 16.02.2021 v znení dodatku zo dňa 08.03.2021 týkajúcej sa prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku uznesenia 9C/54/2022.

5. Podľa § 334 C.s.p. - Súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa § 339 C.s.p. - O zrušení neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť bez pojednávania. V prípadoch neodkladného opatrenia podľa § 334 a 338 majú dotknuté subjekty právo vyjadriť sa k návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia.

6. Podstatným pre rozhodnutie súdu bolo posúdenie prejudiciálnej otázky a to platnosti dohody o odstúpení od uvedenej kúpnej zmluvy.

Podľa § 48 OZ

(1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

6.1. Využitie práva odstúpiť od zmluvy zmluvnou stranou je právny dôvod zániku záväzku, resp. zmluvy. Jeho účinky spôsobujú legálny spôsob narušenia stability trhových vzťahov medzi zmluvnými stranami. Využitie tohto práva je jednou z viacerých výnimiek zásady pacta sunt servanda, ktorá vedie účastníkov súkromnoprávných vzťahov k dodržiavaniu uzavretých zmlúv a zároveň predznačuje, že v prípade, keď účastník zmluvného vzťahu zmluvu nedodrží, t. j. poruší právnu povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, postihnú ho nepriaznivé zodpovednostné následky (sankcia). Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právnym úkonom, ktorý ak je v súlade s právom, spôsobí účinky bez ohľadu na vôľu alebo súhlas zmluvného partnera. Ako vyplýva zo znenia prvého odseku citovaného ustanovenia, právo odstúpiť od zmluvy môže spočívať v zákone alebo v dohode. Zákonom sa rozumie Občiansky zákonník alebo iný zákon. Z ústavnoprávneho hľadiska je vylúčené, aby právo odstúpiť od zmluvy založila právna norma nižšej právnej sily ako zákon. Občiansky zákonník upravuje viacero situácií, keď jedna zmluvná strana môže odstúpiť. Právo odstúpiť od zmluvy môže byť v zmluve dohodnuté pre jednu zmluvnú stranu alebo pre obe zmluvné strany, pričom odstúpenie od zmluvy môže byť viazané na splnenie životnej alebo právnej skutočnosti, resp. udalosti.

6.2. Iným spôsobom zániku záväzku je dohoda, ktorou strany dojednávajú zánik záväzku bez toho, aby sa zriaďoval záväzok nový. Podľa § 572 ods.2 OZ - Strany sa môžu dohodnúť, že nesplnený záväzok alebo jeho časť sa zrušuje bez toho, aby vznikol nový záväzok. Ak z dohody nevyplýva niečo iné, zrušovaný záväzok zaniká, keď návrh na jeho zrušenie prijala druhá strana. V danej veci záväzky z kúpnej zmluvy splnené boli, preto jej zrušenie do úvahy neprichádza.

6.3. Odlišenie týchto spôsobov zániku záväzku má význam pre posúdenie ich prípadných vecnoprávných následkov. Zatiaľ čo po odstúpení od zmluvy má vklad do katastra nehnuteľnosti iba

deklaratórne účinky, pretože k vecnoprávnym následkom došlo ex lege, u dohody o zrušení záväzku má účinky konštitutívne – právotvorné.

6.4. Z predloženej kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili I. B. ako predávajúci a F. G. ako kupujúci vyplýva, že zmluvne možnosť odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy dohodnutá nebola. Ak by tu totižto takáto dohoda existovala, potom by bolo potrebné zaoberať sa tým, či napriek názvu spornej listiny ako dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy, nejde o jednostranné odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodov zmluvne vymedzených a zároveň o akceptáciu tohto odstúpenia druhou stranou kúpnej zmluvy. Keďže však kúpna zmluva žiaden zmluvný dôvod pre odstúpenie neobsahovala, takéto možné posudzovanie spornej dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy odpadá.

6.5. Ďalej treba prihliadať aj na to, že je skutočne netypické, že kupujúci F. G. napriek akceptovaniu odstúpenia od kúpnej zmluvy sa vzdáva vrátenia kúpnej ceny 10 000 Eur. Rovnako treba prihliadať na to, že po uzatvorení kúpnej zmluvy medzi I. B. a F. G. došlo z dôvodu porušenia predkupného práva k vzniku práva pre navrhovateľov, ktoré si aj súdne uplatnil a to právo, aby im/mu F. G. previedol nadobudnutý spoluvlastnícky podiel za podmienok, za akých ho nadobudol on.

Podľa názoru súdu tak dohoda o zrušení kúpnej zmluvy je spôsobom, ktorým I. B., F. G. a A. J. chceli anulovať právo navrhovateľa 1) z dôvodu porušenia predkupného práva vyplývajúce z § 603 ods.3 OZ (Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.), ktoré si na súde uplatnil.

Takúto dohodu by súd nebyť jej absolútnej neplatnosti pre rozpor s § 39 OZ (Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.), považoval za neplatnú z dôvodu rozporu s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ (Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.).

7. Vzhľadom na to, že k zmene okolností, ktoré viedli k nariadeniu neodkladného opatrenia nedošlo, súd návrh na jeho zrušenie zamietol.

8. O nároku na náhradu trov konania súd nerozhodoval, keďže sa o ňom rozhodne vo veci samej, ktorá je vedená pod sp. zn. 15C/60/2022.

Poučenie:

Odôvodnenie: Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné (§ 357 písm.e/ a contrario).