

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 10C/23/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5620201745
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Uličná
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2020:5620201745.1

Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcov: 1) X. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom R. V., B. XXXX/X a 2) M. K., nar. XX. X. XXXX, bytom M., M. XX, obaja zastúpení Mgr. Samuelom Dorociakom, advokátom so sídlom Liptovský Mikuláš, Belopotockého 720/2, proti žalovanému V. V., nar. X. XX. XXXX, bytom R. V., N. XXXX/XX, v spore o nahradenie prejavu vôle, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Žalovanému sa ukladá, aby až do právoplatného skončenia konania vo veci samej nenakladal so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1-ina na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 101, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2519 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území M., obec Vlachy, okres Liptovský Mikuláš, zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX, a to prevodom vlastníckeho práva na tretie osoby, vrátane blízkych osôb, zabezpečovacím prevodom práva a zriadením záložného práva.

Vo zvyšnej časti sa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenu Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 9. 6. 2020, sa žalobcovia 1) a 2) domáhajú voči žalovanému nahradenia prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1-ina na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 101, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2519 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území M., obec Vlachy, zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva XXX, za kúpnu cenu vo výške 260 eur. Žalobu odôvodnili tým, že ako podielovým spoluvlastníkom uvedeného pozemku im pred prevodom vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1-ina z Q. K. na žalovaného na základe kúpnej zmluvy zo dňa 1. 2. 2018, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 20. 2. 2018 pod V 379/2018, nebol uvedený spoluvlastnícky podiel ponúknutý na odkúpenie. Uvedeným spôsobom preto došlo k porušeniu ich predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaného dňa 3. 6. 2020 vyzvali na uskutočnenie ponuky na predaj, avšak žalovaný na výzvu nereagoval.

2. Súčasne s podaním žaloby žalobcovia navrhli, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží žalovanému povinnosť, aby sa až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zdržal nakladania s predmetným spoluvlastníckym podielom, a to najmä prevodu vlastníckeho práva na tretie osoby, vrátane blízkych osôb, zabezpečovacieho prevodu práva, zriadenia záložného práva, ako aj iných dispozíčných úkonov. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že opakovane kontaktovali žalovaného, ktorému oznámili skutočnosť, že došlo k porušeniu ich predkupného práva a opakovane ho vyzvali k prevodu vlastníckeho práva k predmetnému spoluvlastníckemu podielu za podmienok, za akých ho nadobudol. Dňa 3. 6. 2020 žalovaného vyzvali písomne na vykonanie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu. Na uvedenú výzvu, ktorá mu bola doručená dňa 4. 6. 2020, žalovaný nereagoval. Žalobcovi 1) žalovaný oznámil, že je ochotný previesť spoluvlastnícky podiel za cenu

minimálne 10 eur za 1 m², čo nekorešponduje s výškou ceny, za ktorú spoluvlastnícky podiel nadobudol. Právny zástupca žalobcov dňa 18. 5. 2020 so žalovaným telefonicky komunikoval, pričom žalovaný mu oznámil, že odmieta akceptovať svoju zákonnú povinnosť a ponúknuť žalobcom svoj spoluvlastnícky podiel za rovnakých podmienok, ako ho nadobudol. Zároveň uviedol, že sa ústne dohodol s Q. K., že v prípade podania žaloby na súd vykonajú spätný prevod vlastníckeho práva a následne uskutočnia ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu za vyššiu ako trhovú cenu. Žalovaný mu tiež oznámil, že v prípade spätného prevodu bude mať opätovne záujem nadobudnúť sporný spoluvlastnícky podiel a následne, ak sa mu ho podarí obídením zákona nadobudnúť, bude mať záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením spoločnej nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu majú dôvodné podozrenie, že žalovaný po podaní žaloby uskutoční dispozičné úkony súvisiace so sporným spoluvlastníckym podielom. Podľa informácie od Q. K., žalovaný ho po doručení výzvy žalobcov zo dňa 3. 6. 2020 telefonicky kontaktoval a ponúkol mu vykonanie spätného prevodu a následne, po dodatočnom vykonaní ponuky na uplatnenie predkupného práva, opätovný prevod nehnuteľností za diametrálne odlišných podmienok pri „fingovaní“ vyššej kúpnej ceny. Uvedené konanie žalovaného je obchádzaním zákona a je súčasne v hrubom rozpore s dobrými mravmi. Keďže majú dôvodnú obavu, že žalovaný bude vykonávať úkony s cieľom zmať samotný účel konania, t. j. vymoženie ich nároku z porušeného predkupného práva, je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu.

3. Z listinných dôkazov, predložených žalobcami, mal súd osvedčený nasledovný skutkový stav:

4. Žalobcovia 1) a 2) a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 101, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2519 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území M., obec Vlchy, zapísaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX (ďalej len „predmetný pozemok“), a to žalobca 1) v spoluvlastníckom podiele 1-ica, právnym dôvodom kúpy na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 22. 5. 2013, žalobca 2) v spoluvlastníckom podiele 1-ina, právnym dôvodom dedenia a žalovaný v spoluvlastníckom podiele 1-ina, právnym dôvodom kúpy na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 20. 2. 2018 pod V 379/2018.

5. Žalobcovia, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, vyzvali žalovaného výzvou zo dňa 3. 6. 2020 na vykonanie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 101, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2519 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území M., obec Vlchy, zapísanom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva XXX, za rovnakých podmienok ako ho nadobudol od Q. K., v lehote 5 dní. Uvedená výzva bola doručená žalovanému dňa 4. 6. 2020.

6. Z obsahu pripojeného spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, sp. zn. V 379/2018, súd zistil, že kúpnu zmluvou o predaji spoluvlastníckych podielov k pozemkom, uzavretou dňa 1. 2. 2018 medzi Q. K. ako predávajúcim 2) a žalovaným ako kupujúcim, Q. K. predal žalovanému, okrem iného, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1-iny na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 101, druh pozemku: orná pôda, o výmere 2519 m², zapísanom na liste vlastníctva číslo XXX, pre katastrálne územie M., pričom v článku II. ods. 11 zmluvy bola dojednaná kúpna cena za pozemky odpredávané predávajúcim 2) v celkovej sume 260 eur. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej kúpnej zmluvy v prospech žalovaného bol povolený dňa 20. 2. 2018.

7. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

9. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) Civilného sporového poriadku, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

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

11. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia čiastočne vyhovel, nakoľko mal osvedčenú jeho čiastočnú dôvodnosť. Podľa zákonného ustanovenia § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená, za predpokladu, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby bola osvedčená (teda nemusí byť preukázaná) existencia právneho vzťahu medzi stranami sporu ako aj potreba neodkladnej úpravy pomerov z dôvodu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán sporu. Neodkladné opatrenie musí zodpovedať aj zásade primeranosti zásahu do právnych vzťahov strán, teda právne účinky neodkladného opatrenia nemôžu obmedziť povinnú stranu neprimerane a nad nevyhnutný rozsah.

12. Žalobcovia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali voči žalovanému uloženia povinnosti zdržať sa nakladania, a to prevodu, zabezpečovacieho prevodu, zriadenia záložného práva a iných dispozičných úkonov, so spoluvlastníckym podielom na predmetnom pozemku, pri nadobúdaní ktorého žalovaným malo dôjsť k porušeniu ich predkupného práva podielových spoluvlastníkov v zmysle zákonného ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu. Žalobcovia v podanej žalobe tvrdia, že pred predajom spoluvlastníckeho podielu na predmetnom pozemku žalovanému im nebol spoluvlastnícky podiel ponúknutý právnym predchodcom žalovaného (Q. K.) na odkúpenie, hoci im ako podielovým spoluvlastníkom prislúcha predkupné právo v zmysle zákonného ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Z pripojeného spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, sp. zn. V 379/2018, mal súd osvedčené, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 na predmetnom pozemku na základe kúpnej zmluvy od predávajúceho Q. K.. Žalobcovia žalovaného výzvou zo dňa 3. 6. 2020 vyzvali na vykonanie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok ako ho nadobudol od Q. K.. Žalovaný však na uvedenú výzvu nereagoval.

13. Žalobcovia taktiež dostatočným spôsobom osvedčili nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov strán sporu neodkladným opatrením, keďže osvedčili nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na ich právach. Podľa tvrdení žalobcov, uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, žalovaný mal po doručení výzvy zo dňa 3. 6. 2020 kontaktovať Q. K., od ktorého spoluvlastnícky podiel nadobudol, s ponukou na „spätný“ prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu. Podľa tvrdení žalobcov mal tiež žalovaný ich právnomu zástupcovi uviesť, že sa s Q. K. dohodol na „spätnom“ prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu v prípade podania žaloby a na následnom vykonaní ponuky na odkúpenie podielu za vyššiu ako trhovú cenu. Z uvedených tvrdení žalobcov mal súd osvedčené, že žalovaný zamýšľa vykonať úkon smerujúci k zmene vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na predmetnom pozemku, čo môže mať dôsledky pre uplatnenie nárokov žalobcov vyplývajúcich z porušenia ich zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu mal súd osvedčenú potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. V tejto súvislosti súd uvádza, že pokiaľ aj žalobcovia neosvedčili existenciu právneho úkonu smerujúceho k prevodu vlastníckeho práva ku spoluvlastníckemu podielu vykonaného žalovaným, na osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a tým potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu bolo postačujúce žalobcami tvrdené vyjadrenie žalovaného pred ich právnym zástupcom, resp. Q. K. o zamýšľanom „spätnom“ prevode spoluvlastníckeho podielu na Q. K.. „Vyčkávanie“ na prejavenie úmyslu žalovaného spoluvlastnícky podiel previesť až do vykonania právneho úkonu, resp. do povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe uvedeného úkonu, by mohlo mať za následok zmarenie uplatnenia práva žalobcami. Súd v tejto súvislosti poukazuje na uznesenie Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 17Co/255/2016, podľa ktorého: „Zámer dispozície s nehnuteľnosťou zapísanou do katastra nehnuteľností sa dá osobe nezúčastnenej na takejto dispozícii zistiť spravidla až keď takáto dispozícia nastane (plomba), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, kedy sa takáto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejmalá, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno spravidla zabrániť.“. Súd tiež poukazuje na uznesenie Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 1Co/676/2015, ktorý v spore o nahradenie prejavu vôle v dôsledku porušenia zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka, pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, uviedol, že: „V situácii, ak rozhodnutie o vydaní predbežného opatrenia sa nevydáva na základe vykonaného dokazovania alebo iba na základe dôkazov, ktoré žalobca pripojil k samotnému návrhu, je potrebné vyhodnotiť konkrétne okolnosti danej veci so záverom, či možno žalobcu

spravodlivo žiadať o označenie dôkazov, ktoré by preukázali priamy úmysel žalovaného, prípadne jeho konanie smerujúce k prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré majú byť predmetom konania vo veci samej. Odvolací súd má za to, že už samotná situácia opísaná žalobcom v návrhu nasvedčuje tomu, že právo žalobcu na uspokojenie jeho nároku voči žalovanému je ohrozené možným prevodom, resp. zaťažením.“

14. Súd mal tiež osvedčené, že nariadeným neodkladným opatrením sa nevytvorí nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán sporu, nakoľko sa jedná len o dočasnú úpravu pomerov strán sporu. Nariadené neodkladné opatrenie zodpovedá aj zásade primeranosti zásahu do právnych vzťahov strán, nakoľko jeho právne účinky obmedzia žalovaného len v primeranom a nevyhnutnom rozsahu dispozície, ktorá by viedla k zmene vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu, resp. ku zaťaženiu spoluvlastníckeho podielu záložným právom. V nadväznosti na vyššie osvedčené skutočnosti a uvedené právne závery súd uložil žalovanému povinnosť nenakladať so spoluvlastníckym podielom na predmetnom pozemku, a to prevodom vlastníckeho práva na tretie osoby, vrátane blízkych osôb, zabezpečovacím prevodom práva a zriadením záložného práva.

15. Súd, podľa zákonného ustanovenia § 330 ods. 1 Civilného sporového poriadku, v súlade s návrhom žalobcov, obmedzil trvanie nariadeného neodkladného opatrenia do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

16. Súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa „iných dispozičných úkonov“ so spoluvlastníckym podielom zamietol, nakoľko nemal osvedčenú jeho dôvodnosť. Pojem nakladanie s vecou predstavuje disponovanie vecou prostredníctvom právnych úkonov, aj faktickým nakladaním s vecou a zahŕňa rozmanité čiastkové oprávnenia, ktoré musia byť vo výroku súdneho rozhodnutia, ktorým sa ukladá strane povinnosť nenakladať s vecou, presne konkretizované. Výrok, obsahujúci uloženie povinnosti nenakladať s vecou, bez uvedenia konkrétnych čiastkových oprávnení, ktoré žalovaný ako vlastník (spoluvlastník) nemôže vykonávať, by predstavoval neprimeraný zásah do jeho práv. Navyše, žalobcami navrhovaný výrok súdneho rozhodnutia v časti zdržať sa „iných dispozičných úkonov“ so spoluvlastníckym podielom je aj neurčitý, preto by bol v uvedenej časti nevykonateľný.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je p r í p u s t n é odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia uznesenia prostredníctvom Okresného súdu Liptovský Mikuláš na Krajský súd v Žiline v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 359 Civilného sporového poriadku, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.