

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 6C/13/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6320200828
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tibor Gál
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2020:6320200828.1

Uznesenie

Okresný súd Brezno, v právnej veci žalobcu H. Y., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. L., G. XX, proti žalovaným 1/ H. O., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y., R. XXX/XX, 2/ U. O., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y., R. XXX/XX, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd z a k a z u j e žalovaným v 1/ a 2/ rade nakladať s nehnuteľnosťami, vedenými Okresným úradom L. katastrálnym odborom, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území J., v obci J., v okrese L. zapísaných na LV č. XXX, a to:

- s pozemkom, parcelou registra „C“ č. XXX/X., záhrady, o výmere 659 m²
- s pozemkom, parcelou registra „C“ č. XXX/X, zastavené plochy a nádvorcia, o výmere 666 m²,
- so stavbou so súpisným č. XXX, na parcele registra „C“ č. XXX/X, rodinným domom

najmä ich predať, darovať či iným spôsobom scudziť, ani ich zaťažiť.

II. Žalobca j e p o v i n n ý podať v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto uznesenia žalobu vo veci samej, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

III. Žalobcovi sa p r i z n á v a náhrada trov konania voči odporcom v 1/ a 2/ rade v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 21.04.2020, zapísaným k spisovej značke 6C/13/2020, domáha, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by súd zakázal žalovaným v 1/ a 2/ rade nakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXX, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu L., pre katastrálne územie J., a to pozemku - parcely registra „C“ parc. č. XXX/X o výmere 659 m², záhrady, pozemku - parcely registra „C“ parc. č. XXX/X o výmere 666 m², zastavané plochy a nádvorcia, stavby - rod. domu so súpisným č. XXX postavenej na parcele registra „C“ parc. č. XXX/X (ďalej len „Nehuteľnosti“). Návrh odôvodnil tým, že i napriek odlišnému zápisu v katastri nehnuteľností je on ich výlučným vlastníkom, nie žalovaní.

2. Žalobca ďalej uviedol, že ako predávajúci dňa 19.01.2018 uzatvoril so žalovanými ako kupujúcimi kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“), ktorej predmetom bol odplatný prevod vlastníckeho práva jeho ako žalobcu k Nehuteľnostiam. Vklad zmluvy resp. vlastníckeho práva žalovaných do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 22.01.2018. Kúpna cena bola dojednaná na sumu 50 000,- Eur, ktorú sa žalovaní zaviazali zaplatiť do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy na jeho účet, teda najneskôr do 26.01.2018, avšak celú dojednanú kúpnu cenu do stanovenej lehoty nezaplatili. Na jeho účet poukázali len sumu 44 000 Eur. Poukázal na čl. III bodu 2 Zmluvy, kde sa so žalovanými 1. a 2. dohodli, resp. títo zobrali na vedomie, že nedodržanie povinnosti zaplataenia kúpnej ceny uvedenej v zmluve sa považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností zo strany kupujúcich a zakladá jeho právo na odstúpenie od zmluvy. Písomným odstúpením zo dňa 20.04.2020, ktoré bolo žalovaným 1. a 2. doručené do ich

dispozície dňa 21.04.2020, odstúpil od zmluvy v celom rozsahu a súčasne ich vyzval na oznámenie čísla účtu, na ktorý im chcel vrátiť zaplatenú časť kúpnej ceny vo výške 44 000,00 Eur. Vzhľadom na tieto skutočnosti je toho názoru, že žalovaní vlastnícke právo k nehnuteľnostiam stratili a to ex tunc.

3. Na zdôvodnenie potreby nariadenia neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že lustráciou predmetného listu vlastníctva zistil, že žalovaní sa pokúšajú Nehnuteľnosti zaťažiť záložným právom. Je preto presvedčený, že v súčasnosti existuje reálna obava, že konaním žalovaných v súvislosti so zriadením záložného práva na Nehnuteľnostiach môže vzniknúť nenapraviteľný stav, ktorý bude možné len veľmi ťažko zvrátiť. Je toho názoru, že bezprostredná hroziaca ujma spočíva v tom, že žalovaní, ktorí nie sú vlastníkami Nehnuteľností, týmito neobmedzene disponujú a môžu ich na základe cudzovacích právnych úkonov previesť na tretie osoby, resp. ich zaťažiť, čím by bol výkon súdneho rozhodnutia v prípade jeho úspechu v konaní o určenie vlastníckeho práva nielen ohrozený, ale úplne zmarený.

4. K návrhu žalobca pripojil výpis z listu vlastníctva č. XXX, kúpnu zmluvu zo dňa 19.01.2018, detail pohybu na účte č. IBAN: R.XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXX. Na výzvu súdu predložil kópiu podacích lístkov o zaslaní oznámenia o odstúpení od zmluvy odporcom v 1/ a 2/ rade. Oznámenie o odstúpení od zmluvy zo strany žalobca nebolo predložené, s odôvodnením, že toto sa nachádza na správne katastra L..

5. Na základe uvedeného považuje súd za osvedčené, že žalobca v právnej pozícii predávajúceho a žalovaní v 1/ a 2/ rade v právnej pozícii kupujúcich uzatvorili dňa 19.01.2018 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v katastrálnom území J., obec J., okres L., vedená Okresným úradom L., katastrálnym odborom, ako sú špecifikované vyššie. Cena bola dohodnutá vo výške 50 000,00 Eur. Zmluvné strany sa v čl. III. bod 1 dohodli, že kupujúci uhradia kúpnu cenu v lehote 5 pracovných dní odo dňa podpisu zmluvy a to bankovým prevodom na účet predávajúceho vedeného v peňažnom ústave, pričom úplným zaplatením kúpnej ceny sa rozumie pripísanie peňažných prostriedkov na účet predávajúceho. V zmysle dl. III bod 2. zmluvy „kupujúci berú na vedomie, že nedodržanie povinnosti zaplataenia kúpnej ceny uvedenej v bode 1/ tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností zo strany kupujúceho a zakladá právo predávajúceho na odstúpenie od zmluvy.“ Z výpisu z účtu, ktorý predložil žalobca (číslo zhodné s číslom účtu podľa kúpnej zmluvy), vyplýva pripísanie sumy 44 000,- Eur dňa 22.01.2018. Z popisu transakcie je zrejmé, že úhradu vykonali žalovaní v 1/ a 2/ rade v súvislosti s kúpou nehnuteľností na LV č. XXX v J. Z doložených kópií podacích lístkov vyplynulo, že žalobca zasielal dňa 20.04.2020 žalovaným v 1/ a 2/ rade doporučený list. V poznámke na podacích lístkoch je rukou pripísaná poznámka „Predmet: odstúpenie od zmluvy“. Cez službu Slovenskej pošty a. s. „sledovanie zásielok“ súd zistil, že zásielky boli obom žalovaným doručené dňa 21.04.2020.

6. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX vyplýva aj vyznačenie plomby na základe V-XXX/XXXX, podkladom pre plombu má byť zmluva o zriadení záložného práva.

7. Podľa § 324 ods. 1 a 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. 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. c) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

9. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>> 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 žalobca domáha.

10. Cieľom neodkladných opatrení v civilnom súdnom konaní je potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie možno nariadiť pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení, zároveň sa však neodkladné opatrenie nemusí

nevyhnutne spájať s konaním vo veci samej. Vzhľadom na okolnosti prejednávanej veci neodkladné opatrenie možno nariadiť na neurčitý čas, ale rovnako ho možno časovo aj obmedziť. Rozhodujúcou je najmä potreba zabrániť vzniku alebo rozširovaniu ujmy dotknutej strany sporu, chrániť právo, ktoré je ohrozované v súvislosti s hmotnoprávnymi úkonmi alebo nekonaním jednej strany sporu tak, aby nedochádzalo k zhoršovaniu postavenia druhej strany sporu. Žalobca tak musí osvedčiť, že existuje právny vzťah medzi ním a protistranou, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pri nariadení neodkladného opatrenia musí mať súd na zreteli tiež princíp proporcionality, teda neodkladným opatrením nesmie dôjsť k zásahu do práv protistrany nad nevyhnutnú mieru.

11. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný dôvodne. Žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov vo vzťahu k žalovaným v 1/ a 2/ rade. Súd považuje za osvedčené, že medzi stranami vznikol právny vzťah z kúpnej zmluvy, dohodnutá kúpna cena bola však zaplatená len čiastočne, kupujúci neplnili svoj záväzok riadne a včas. Žalobca osvedčil svoje odstúpenie od zmluvy písomnou formou a to oznámením o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktoré podľa údajov z podacích lístkov, zaslal odporcom každému zvlášť dňa 20. 04. 2020 a toto sa dostalo do ich dispozičnej sféry dňa 21. 04. 2020. Odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy od počiatku a účastníci zmluvy sú povinní sa vyporiadať podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení, teda sú povinní si vydať všetko to, čo si podľa zmluvy navzájom plnili. Oznámenie o odstúpení od kúpnej zmluvy zaslal žalobca aj príslušnej správe katastra, no k obnove zápisu jeho vlastníckeho práva doposiaľ nedošlo. Podľa výpisu z LV č. XXX je zrejme aj to, že žalovaní v 1/ a 2/ rade disponujú nehnuteľnosťami a to tak, že sa ich snažia zaťažiť záložným právom.

12. Takéto ich konanie je spôsobilé privodiť ujmu na právach žalobcu, pretože sťažuje jeho pozíciu pri domáhaní sa vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam a obnovenia zápisu v katastri nehnuteľností v jeho prospech bez tiarch. Ak sa žalobca bude svojho práva domáhať žalobou o určenie vlastníckeho práva, potom by bez nariadenia neodkladného opatrenia mohlo dôjsť k zápisu uvedenej ťarchy do katastra nehnuteľností, následne by mohlo byť záložné právo realizované a nehnuteľnosti by mohli prejsť na tretie osoby. Pri zmene vlastníkov by žalobca musel meniť okruh žalovaných osôb, pri samotnom zápise záložného práva by žalobca nemal zaručený riadny zápis v liste vlastníctva bez tejto ťarchy, ak by sa nedomáhal aj určenia jej neexistencie, tiež súdnou žalobou. Z uvedených dôvodov považuje súd za potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov právneho vzťahu, a to tak aby žalovaní v 1/ a 2/ rade boli dočasne obmedzení v nakladaní s nehnuteľnosťami, pričom toto opatrenie nezasiahne neprimerane do práv žalovaných. Zároveň súd pripomína, že nariadenie neodkladného opatrenia neznamená zároveň aj úspech vo veci samej, keďže v meritórnom konaní bude musieť žalobca preukázať (nie už len osvedčiť), že od predmetnej kúpnej zmluvy odstúpil platne a v súlade so zákonom a že je skutočným vlastníkom sporných nehnuteľností.

13. V záujme splnenia účelu tejto ochrany súd zároveň v zmysle § 336 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku uložil žalobcovi v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podať žalobu vo veci samej, ktorou sa bude domáhať určenia vlastníckeho práva, keďže samotné neodkladné opatrenie nie je spôsobilé dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. V prípade, že žaloba nebude v určenej lehote podaná, súd toto opatrenie zruší.

14. Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné dňom jeho doručenia (§ 332 ods. 1 CSP).

15. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a 262 ods. 1 tak, že žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, keďže bol s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia úspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici (§ 357 písm. d) a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) 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) (§ 363 CSP).

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.