

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 24C/74/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1319203819
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1319203819.3

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v spore žalobcu : O.F., nar. X.X.XXXX, trvale bytom P., K., proti žalovanému: Pôžičky a exekúcie s.r.o., so sídlom Grösslingova 4, Bratislava, IČO: 46 928 979, zastúpený: Consillior Iuris s.r.o., advokátska kancelária, Radlinského 51, Bratislava, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 27.11.2019 sa zamietá.
- II. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 2.12.2019 sa zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 4.7.2019 sa žalobca domáha určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - záhrady s parc. č. XXX/XX o výmere 579 m², parcely č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m², ako aj rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla, postaveného na parcele č. XXX/XX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., okres A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX.

2. Dňa 29.4.2008 bola medzi spoločnosťou ACTIVE IT s.r.o., so sídlom Trenčianska 36, Bratislava, IČO: 35 900 156 a spoločnosťou AMICITIA, s.r.o., so sídlom Nováckeho 5, Bratislava, IČO: 43 877 770, uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Dňa 9.3.2009 bola medzi spoločnosťou AMICITIA, s.r.o. a žalobcom uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. V čase prevodu vlastníckych práv na žalobcu mali predmetné nehnuteľnosti ťarchu v prospech spoločnosti HOUSES, s.r.o., so sídlom Šulekova 2, Bratislava, IČO: 36 752 215. Zmluva o úvere podľa žalobcu naplnila svoj účel, nakoľko dlžník uhradil svoj záväzok voči spoločnosti HOUSES s.r.o. v plnej výške, ba až nad rámec záväzkov, o čom ho spoločnosť HOUSES neupovedomila. Výška úveru predstavovala sumu 1.700.000,- Sk, v prepočte 56.430,- eur, odplata za poskytnutie úveru predstavovala 34.000,- Sk, v prepočte 1.129,- eur a úrok bol zmluvne dohodnutý na 4% ročne. Splátkový kalendár bol dohodnutý nasledovne: dňa 29.4.2008 bola splatná suma 17.000,- Sk, dňa 28.7.2008 suma 17.000,- Sk a dňa 29.10.2008 bola splatná suma 1.700.000,- Sk. Platby dlžníka v prospech spoločnosti HOUSES, s.r.o.: dňa 29.4.2008 bola splatená suma 17.000,- Sk, dňa 20.5.2010 suma 21.200,- eur, dňa 4.3.2011 suma 30.000,- eur, dňa 23.5.2011 suma 15.000,- eur, dňa 27.5.2011 suma 5.000,- eur, dňa 29.10.2011 suma 15.000,- eur a dňa 30.11.2011 bola splatená suma 10.000,- eur. Celková výška záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o úvere, vrátane úrokov, úrokov z omeškania, odplaty a zmluvnej pokuty pre omeškanie, predstavuje sumu 1.973.844,- Sk, v prepočte 65.520,- eur. Suma nepochybne pripísaná na účet veriteľa predstavuje čiastku 2.898.121 Sk, v prepočte 96.200,- eur. Na základe uvedeného možno podľa žalobcu vyvodiť, že dlžník v plnej miere splatil dlžnú sumu a v takom prípade zaniká možnosť výkonu záložného práva. Žalobca sa preto vnímal ako dobromyseľný vlastníak predmetných nehnuteľností, pretože po podaní návrhu na zrýchlený zápis práv do katastra nehnuteľností vkladom údajov z kúpnej zmluvy zo dňa 10.2.2011 nemal žiadnu vedomosť o tom, že by kataster tento návrh neuznal, a teda sa považoval za legitímneho vlastníka.

3. Spolu so žalobou žalobca podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý odôvodnil tým, že v priebehu predchádzajúcich dní sa dozvedel, že kataster nehnuteľností eviduje ako vlastníka žalovaného. Žalobca je presvedčený, že k prevodu vlastníckeho práva na žalovaného došlo neoprávneným spôsobom. Aktuálne je na liste vlastníctva č. XXXX vyznačená plomba a žalobca sa domnieva, že môže dôjsť k opätovnému prevodu vlastníctva na ďalšiu osobu, čím je výrazne ohrozené a poškodené jeho vlastnícke právo. Existuje dôvodná obava, dôjde k ďalšiemu neoprávnenému prevodu vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam. Žiadal preto o vydanie neodkladného opatrenia v zmysle zákazu žalovaného nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do doby, pokiaľ súd právoplatne nerozhodne vo veci žaloby o určenie vlastníckeho práva.

4. Okresný súd Bratislava III uznesením zo dňa 29.7.2019, č.k. 24C/74/2019-36 návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol z dôvodu neosvedčenia vlastníckeho práva žalobcu, preto nebolo potrebné bezodkladne upraviť pomery.

5. Dňa 27.11.2019 žalobca opätovne podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vyvíjania nátlaku na vysťahovanie a vypratanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. M., a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Zároveň sa domáhal uloženia povinnosti žalovanému spočívajúcej v znášaní užívania predmetných nehnuteľností žalobcom a jeho rodinou, rovnako do právoplatného skončenia konania.

6. Skutkovo návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil skutočnosťou, že okrem civilného sporového konania sa bráni aj trestným oznámením v súvislosti s konaním, ktorým boli prevedené nehnuteľnosti. Z toho je zrejmé, že sa bráni všetkými dostupnými právnymi prostriedkami. Žalobcovi bol dňa 20.11.2019 doručený list, v ktorom ho žalovaný vyzval na vypratanie nehnuteľnosti do 7 dní. Rovnako bol kontaktovaný aj telefonicky. Žalobca svoje užívacie právo odvodzuje na základe kúpnej zmluvy a návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. V danej nehnuteľnosti žije viac ako 8 rokov. Momentálne tam býva so svojou družkou a mal. dcérou. Aktuálne nemá inú alternatívu bývania a pri realizovaní vypratania by skončili na ulici. Domáha sa ochrany pred neoprávneným zásahom do súkromného a rodinného života. Žalobca má za to, že nariadené neodkladné opatrenie nijako neobmedzí žalovaného, pretože v prípadnom úspechu v spore sa môže domáhať náhrady škody.

7. Podaním zo dňa 2.12.2019 sa žalobca domáhal odkladu výkonu záložného práva, podanie ktoré podľa obsahu súd posúdil ako ďalší návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúci v uložení povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Žalobca poukázal na ďalšie skutočnosti ohrozujúce jeho rodinu. Prostredníctvom inzercie sa dozvedel, že na predmetnú nehnuteľnosť v ktorej žije, je vypísaná dražba s termínom ohliadky dňa 2.12.2019 o 10:00 hod. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech spoločnosti 7kraska a.s., IČO: 45 850 836, ktoré bolo zapísané do katastra tesne po uskutočnení prevodu nehnuteľností na žalovaného. Dražobník trvá na uskutočnení dražby napriek využitiu prostriedkov obrany zo strany žalobcu. Žalobca ďalej poukázal na skutočnosť, že bol štyri dni odstavený od pitnej vody. Konanie zo strany žalovaného a spriaznených osôb vytvára pre žalobcu psychický nátlak.

8. Podľa § 324 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. 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 § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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. 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 § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylučenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Z citovaných ustanovení vyplývá, že soud může nariadit neodkladné opatření v dvouh případech: (i) ak je potřebné bezodkladne upraviť pomery alebo (ii) ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. S ohľadom na krátku lehotu rozhodovania bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, je dôležitý obsah samotného návrhu. Zo strany navrhovateľa je preto nevyhnutné, aby opísal rozhodujúce skutočnosti, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Požiadavka riadnej odôvodnenosti totiž súvisí s tým, že v rámci rozhodovania o neodkladnom opatrení sa nevykonáva kvalifikované dokazovanie, ako v konaní vo veci samej, ale navrhovateľ iba osvedčuje tvrdené skutočnosti. Žalobca teda musel tvrdiť a hodnoverne osvedčiť, že kvôli konaniu žalovaného je potrebná neodkladná úprava ich pomerov.

10. Súd sa oboznámil s oboma návrhmi na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj listinnými dôkazmi k nim priloženými a dospel k záveru, že je potrebné ich zamietnuť.

11. Súd opakovane konštatuje, že žalobca v tomto štádiu konania dostatočne nepreukázal vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, preto pre nariadenie neodkladného opatrenia neboli splnené zákonné predpoklady. Z obsahu spisu nie je zrejmé na základe akého záväzkového vzťahu žalobca posielal peniaze spoločnosti HOUSES, s.r.o., IČO: 36 752 215. Skutočnosť, že žalobca obýva nehnuteľnosť-rozostavaný rodinný dom osem rokov samo o sebe nezakladá nárok na nariadenie neodkladného opatrenia.

12. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. M. vyplýva, že žalovaný je vlastníkom sporných nehnuteľností. V časti B sú uvedené poznámky o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, rovnako tak je uvedená poznámka o tomto súdnom konaní. V časti C je ako ťarcha zapísané záložné právo v prospech spoločnosti 7kraska a.s. Z uvedeného je zrejmé, že neodkladnej ochrany sa domáha žalobca, ktorý nie je zapísaný na liste vlastníctva.

13. Samotným vyhlásením dražby, ba dokonca ani samotnou dražbou, ako aj jej prípadným následkom nie je dotknuté právo žalobcu na obydlie. Ani zmenou vlastníctva k zálohu nemôže prípadný nový vlastník priamo, či bezprostredne ohroziť jeho vyššie spomenuté práva, pretože jediným legálnym spôsobom „donútiť“ žalobcu opustiť obydlie je žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, samozrejme ak žalobca dobrovoľne neopustí obydlie. Súd má za to, že dobrovoľná dražba nie je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, nakoľko ide o zmluvný prevod vlastníckeho práva kde sa uplatňuje zásada „nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám), z toho vychádzajúc v dobrovoľnej dražbe nemožno nadobudnúť vec od nevlastníka, preto v prípade úspechu žalobcu v konaní o určenie vlastníckeho práva bude zapísaný ako vlastník nehnuteľností.

14. O trovách konania bude podľa § 262 ods. 1 a § 354 CSP rozhodnuté až v rozhodnutí, ktorým sa končí konanie vo veci samej.

Poučenie:

Proti každému výroku tohto uznesenia možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava III, písomne, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).