

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 10Co/34/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2222202858  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Brišková  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2222202858.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Briškovej a členiek senátu JUDr. Zlatice Javorovej a JUDr. Bibiány Ťažiarovej v spore žalobcu: A. A., nar. XX. XXXXXX XXXX, trvalý pobyt: B.. C. XXX/XX, D. – E. F., zastúpeného: Kanisová & Kanis, Advokátska kancelária s.r.o., Ďumbierska 3F, Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 36 836 460, proti žalovanej: S.O.S. TEAM, s.r.o., Hlavná 789/10, Šamorín, IČO: 44 481 845, zastúpenej advokátom: JUDr., Ludevít Rabay, Krížna 17D, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 2. septembra 2022, č. k. 12C/56/2022-30 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutom prvom výroku (I.) o uložení zákazu žalovanej scudziť, predať, prenajať, zriadiť záložné právo alebo vecné bremeno alebo akokoľvek zaťažiť pozemky registra C parc. č. 670/15, o výmere 325 m<sup>2</sup> a č. 670/47, o výmere 315 m<sup>2</sup>, katastrálne územie F. E. G., vedené na LV č. XXX p o t v r d z u j e, v napadnutom druhom výroku (II.) o uložení povinnosti žalobcovi podať voči žalovanej a jej právnej predchodkyňi žalobu o splnenie povinnosti alebo o určenie, či tu právo je alebo nie je vo vzťahu k rezervačnej zmluve m e n í tak, že žalobca je povinný podať voči žalovanej určovaciu žalobu vzťahujúcu sa na neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva na žalovanú, k pozemkom registra C parc. č. 670/15, o výmere 325 m<sup>2</sup>, ostatná plocha a parc. č. 670/47, o výmere 315 m<sup>2</sup>, ovocný sad, katastrálne územie F. E. G., vedené na LV č. XXX, v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia a v napadnutom treťom výroku (III.) o priznaní žalobcovi nároku na náhradu trov konania voči žalovanej r u š í .

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým v prvom výroku (I.) zakázal žalovanej scudziť, predať, prenajať, zriadiť záložné právo alebo vecné bremeno, akokoľvek zaťažiť pozemky registra C, parc. č. 670/15 o výmere 325m<sup>2</sup> a parc. č. 670/47, o výmere 315m<sup>2</sup>, evidované na LV č. XXX katastrálne územie F. E. G.; druhým výrokom (II.) uložil povinnosť žalobcovi podať voči žalovanej a jej právnej predchodkyňi žalobu o splnenie povinnosti alebo o určenie, či tu právo je alebo nie je vo vzťahu k rezervačnej zmluve zo dňa 15. augusta 2021 a tretím výrokom (III.) žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 324 ods. 1, 2, § 325 ods. 1, 2, § 326 ods. 1,2, § 321 ods. 1 veta prvá, 2 CSP (Civilný sporový poriadok č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov). Vecne zdôvodnil rezervačnou zmluvou uzavretou medzi žalobcom (záujemcom o kúpu nehnuteľnosti) a právnou predchodkyňou žalovanej (budúcim predávajúcim), ako i sprostredkovateľom (H. H., I., D.), ktorou sa sprostredkovateľ zaviazal rezervovať žalobcovi budúcu nehnuteľnosť - rodinný dom, ktorý bo v procese výstavby, s predmetnými pozemkami (pozemok parc. č. 670/15 a parc. č. 670/47) na kúpu, od právnej predchodkyne žalovanej, ktorá sa zaviazala najneskôr do 31. júla 2022 predať žalobcovi dom vystavaný do stavu holodomu aj s pozemkami, za kúpnu cenu 150.000,- eur (rezervačný poplatok 6.000,- eur mal byť do kúpnej ceny započítaný). V čl. 6 zmluvné strany dohodli pre prípad, že nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane právnej predchodkyne žalovanej, vrátenie rezervačného poplatku a zo strany právnej predchodkyne žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu 6.000,- eur. Sprostredkovateľ

následne oznámil listom žalobcovi, že z dôvodu zmien na trhu so stavebným materiálom investor informoval zvýšenie predajnej ceny rezervovanej nehnuteľnosti o 25.000,- eur s DPH. K listu bol pripojený dodatok k rezervačnej zmluve s takto navýšenou cenou, aby ho žalobca podpísaný vrátil do 15. februára 2022, inak bude mať sprostredkovateľ za to, že žalobca nemá záujem v zmluvnom vzťahu pokračovať a nehnuteľnosť bude ponúknutá ďalšiemu záujemcovi. V medziobdobí však došlo k prevodu vlastníckeho práva k sporným pozemkom (na ktorých sa realizuje výstavba rodinného domu) z budúceho predávajúceho na žalovanú, ktorá je aktuálne zapísaná na liste vlastníctva ako ich vlastníčka. Uznesením súdu prvej inštancie v inom konaní sp. zn. 12C/7/2022 dňa 25. februára 2022 bolo nariadené neodkladné opatrenie, ktorým bola uložená povinnosť právnej predchodkyne žalovanej nenakladať s nehnuteľnosťou – rodinným domom v procese výstavby, umiestneným na sporných pozemkoch s tým, že žalovaná strana môže podať žalobu o určenie, že právo žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy v znení rezervačnej zmluvy neexistuje.

2. Súd prvej inštancie s poukazom na vyššie uvedené dospel v posudzovanej veci k záveru, že pomery strán konania je potrebné bezodkladne upraviť, keď žalobcom uplatňovaný nárok nie je zjavne neopodstatnený (z rezervačnej zmluvy). Za osvedčený považoval existujúci zmluvný vzťah medzi žalobcom a právnou predchodkyňou žalovanej, ako i sprostredkovateľom, tiež snahu jednostrannej zmeny zmluvných podmienok. Potrebu bezodkladnej úpravy pomerov mal súd prvej inštancie preukázanú skutočnosťou, že nehnuteľnosti – holodom vrátane sporných pozemkov, boli rezervované pre žalobcu, avšak právna predchodkyňa žalovanej špekulatívne pozemky previedla na žalovanú. Bola tak osvedčená obava z konania žalovanej, smerujúcej k vykonávaniu ďalších dispozičných úkonov so spornými pozemkami, prípadne k sťaženiu vymožitelnosti nároku žalobcu. Nebolo tu potrebné vyžadovať na preukázanie úmyslu žalovanej vykonať úkony súvisiace s ďalším prevodom nehnuteľnosti, keď vyčkávaním na prejavenie takéhoto úmyslu by mohlo dôjsť k realizácii prevodu práv. Podľa § 336 ods. 1 CSP súd prvej inštancie považoval za potrebné uloženie povinnosti žalobcovi podať žalobu vo veci samej, keďže nariadením neodkladného opatrenia nedochádza k trvalej úprave pomerov medzi stranami konania, pričom v prípade podanej žaloby vo veci samej bude skúmané, či právny úkon, ktorým žalovaná nadobudla predmetné pozemky, je absolútne neplatný v zmysle § 39 O. z. (Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), z dôvodu rozporu s dobrými mravmi.

3. Proti tomu uzneseniu podala včas odvolanie žalovaná, navrhujúc jeho zmenu zamietnutím návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolanie odôvodnila ust. § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP. Namietala nekonkrétnosť záverov súdu prvej inštancie, ktoré sú dôsledkom toho nepreskúmateľné. Poukázala na nedostatok riadneho odôvodnenia rozhodnutia ohľadom osvedčenia dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Konštatovaním súdu prvej inštancie, že pozemky boli na žalovanú prevedené špekulatívne, sa prejedikuje prípadné rozhodnutie vo veci samej. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené, musia mať vždy povahu právnych vzťahov a neodkladné opatrenie musí mať nevyhnutne vzťah ku konkrétnemu hmotnoprávnemu nároku žalobcu. Žalovaná však nie je a nikdy nebola zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy. Medzi stranami konania preto neexistuje žiaden hmotnoprávny vzťah, ako ani zmluvný vzťah. Z napadnutého uznesenia nevyplývalo, aký hmotnoprávny nárok voči žalovanej žalobca osvedčil, keďže súd prvej inštancie neposudzoval osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanou a či tvrdené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami konania.

4. Žalovaná v odvolaní poukázala na znenie rezervačnej zmluvy, v zmysle ktorej bola rezervácia nehnuteľnosti dohodnutá na dobu určitú do 31. mája 2022. Počas uvedenej doby vzniklo žalobcovi ako záujemcovi výhradné právo na príležitosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy (pre prípad predĺženia kolaudácie rodinného domu bol dohodnutý termín rezervácie do 31. júla 2022). V návrhu žalobca uvádza, že do uplynutia doby rezervácie sa právna predchodkyňa žalovanej a žalobca zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu. Sám žalobca tak tvrdí, že právo na odkúpenie nehnuteľností mal počas platnosti rezervačnej zmluvy. Právo žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy s právnou predchodkyňou žalovanej preto zaniklo uplynutím dohodnutej doby rezervácie. Žalobca tiež tvrdí, že právny úkon o prevode vlastníckeho práva k sporným pozemkom z právnej predchodkyne žalovanej na žalovanú je absolútne neplatný, pre rozpor s dobrými mravmi. Z poznámky evidovanej v katastri nehnuteľností mala mať žalovaná vedomosť o existencii sporu súvisiaceho s pozemkom, na ktorom sa nachádza rodinný dom v procese výstavby. Tá sa však netýkala predmetných pozemkov, keďže poznámkou bolo zapísané neodkladné opatrenie o zákaze nakladania so stavbou. Žalovaná preto nemala pochybnosť, že by vlastníčka dotknutých pozemkov (právna predchodkyňa žalovanej) nebol oprávnený disponovať s nimi.

Zákaz nakladania s majetkom má svoje ústavné zákonné limity a preto predstavuje zásah do ústavou garantovaného vlastníckeho práva. Je preto potrebné konkrétnymi úkonmi vlastníka doložiť, že zásah do jeho ústavného práva je opodstatnený. Žalobca však netvrdil, ani neosvedčil, že žalovaná urobila resp. mieni urobiť faktický či právny úkon, ktorý by bolo možné kvalifikovať ako konanie s cieľom disponovať s predmetom jeho vlastníctva. Nebola preto osvedčená reálna obava žalobcu z ohrozenia práv. Podporne žalovaná poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/24/2020. Namietala i uloženie povinnosti žalobcovi podať voči nej a jej právnej predchodkyne žalobu o splnenie alebo o určenie práva vo vzťahu k rezervačnej zmluve. Z uloženej povinnosti nie je pritom zrejmé, čoho sa má žalobca voči žalovanej domáhať vo veci samej, keďže žalovaná nie je a nikdy nebola zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy. Preto nie je nositeľom žiadnej povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy. Súd bol povinný identifikovať sporné strany pri ukladaní povinnosti podať v určitej lehote žalobu, avšak právnu predchodkyňu žalovanej, voči ktorej má žalobca podať žalobu, ako ani predmet konania vo veci samej, súd nekonkretizoval. Vo vzťahu k trovám konania súd prvej inštancie poukázal na § 262 ods. 1 CSP, podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Keďže žalobca je povinný podať žalobu do 30 dní od právoplatnosti napadnutého uznesenia, nejde o trvalú úpravu pomerov medzi stranami, kedy by súd mohol rozhodnúť aj o nároku na náhradu trov konania. Rozhodnutie o neodkladnom opatrení má povahu rozhodnutia vo veci samej, ak neodkladné opatrenie konzumuje vec samu. Ide o prípad, kedy na návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podaný pred začatím konania, nenadväzuje žaloba podľa § 336 ods. 1 CSP. Žalovaná podporne poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/154/2018 a sp. zn. 1Obdo/51/2019. O rozhodnutie, ktorým sa konanie končí, by išlo zasa v prípade, ak by súd musel vec skončiť procesne (pre existenciu prekážky jej vecného prejednaní). Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania je preto nesprávne (nejedná sa o žiaden z uvedených dvoch prípadov). Žalovaná poukázala aj na ustanovenie § 324 ods. 3 CSP, podľa ktorého neodkladné opatrenie súd nariadi len za predpokladu, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neskúmal splnenie uvedenej podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia.

5. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Poukázal na ustanovenia rezervačnej zmluvy, v zmysle ktorej pre prípad omeškania právnej predchodkyne žalovanej s uzatvorením kúpnej zmluvy, si zmluvné strany dohodli úroky za každý deň omeškania vo výške 0,01% kúpnej ceny. Budúci predávajúci bol v prípade neuzatvorenia zmluvy v dohodnutej dobe povinný zaplatiť zmluvnú pokutu. V rezervačnej zmluve absentuje dojednanie, že zaplatením zmluvnej pokuty či vrátením rezervačného poplatku, zmluva zaniká. Konanie sprostredkovateľa a právnej predchodkyne žalovanej bolo v rozpore so zásadou pacta sunt servanda, podľa ktorej zmluva je záväzná pre zmluvné strany a nemožno ju meniť bez súhlasu druhej zmluvnej strany (ak zákon neustanovuje inak). Prevod vlastníckeho práva k sporným pozemkom zo strany právnej predchodkyne žalovanej na žalovanú považuje žalobca za neplatný, keďže právny úkon sa prieči dobrým mravom. Žalobca namietal tvrdenie žalovanej, že dátum 31. júla 2022 určujúci najneskorší termín uzatvorenia kúpnej zmluvy, je časom účinnosti rezervačnej zmluvy. Tento termín určuje čas splnenia záväzku. Žalobca svoje právo odstúpiť od zmluvy nevyužil a naďalej trvá na splnení záväzku zo strany právnej predchodkyne žalovanej. Nie je preto daný dôvod domnievať sa, že rezervačná zmluva je neúčinná. Žalovaná mala vedomosť na základe poznámky v katastri nehnuteľností o existujúcom spore o rodinný dom, ktorý sa nachádza na predmetnom pozemku. Nemožno ju preto považovať za dobromyseľného nadobúdateľa. Ak by došlo k ďalšiemu prevodu vlastníckeho práva k pozemku, zhoršilo by sa právne postavenie žalobcu da takej miery, že by sa mu neoplatilo uchádzať o končenu súdnu ochranu v konaní vo veci samej. Žalobca poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18Co/44/2015, podľa ktorého vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovanej by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, po ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená. Preto postačuje preukázanie dôvodnej obavy, aby bolo vyhovené návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktoré by prakticky stratilo význam, ak by sa vyžadoval zásadne len dôkaz o snahe žalovanej strany nakladať s nehnuteľnosťou. V posudzovanej veci je osvedčená obava z konania žalovanej tým, že nehnuteľnosť – holodom, vrátane sporných pozemkov, boli rezervované pre žalobcu, avšak pozemky boli prevedené špekulatívne na žalovanú. Tá je v súčasnosti vlastníkom pozemkov, ktoré boli rezervované v prospech žalobcu a mali by byť v jeho vlastníctve. V konaní o určenie práva alebo splnenie povinnosti je pasívne vecne legitimovaným subjektom aj žalovaná. Napadnutý druhý výrok súdneho rozhodnutia je preto tiež správny.

6. Žalovaná v odvolacej replike zotrvala na svojom odvolaní. Opätovne zdôraznila, že nikdy nebola a nie je zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy, ktorá pre ňu nie je záväzná a nevyplývajú jej z tejto

zmluvy žiadne práva ani povinnosti. Medzi stranami sporu tak neexistuje žiaden hmotnoprávny vzťah. Podľa názoru žalovanej výhradné prednostné právo žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy s právnu predchodkyňou žalovanej trvalo len počas doby rezervácie nehnuteľnosti dohodnutej na dobu určitú (najneskôr do 31. júla 2022), ktoré zaniklo. Ak by platili závery protistrany a žalobca by od rezervačnej zmluvy nikdy neodstúpil, dojednanie rezervácie na dobu určitú by stratilo akýkoľvek význam. Hoci žalobca trvá na splnení záväzku zo strany právnej predchodkyne žalovanej, táto zmluvu nemôže, keďže nariadením neodkladného opatrenia v inej veci, bola jej uložená povinnosť nenakladať s nehnuteľnosťou vo výstavbe. V rozpore s dobrými mravmi je konanie žalobcu.

7. Žalobca v odvolacej duplike zotrval na svojom postoji a argumentácii v odvolacom konaní. Z povahy veci, ako i z návrhu žalobcu, vyplýva, že v danom prípade zabezpečovacie opatrenie byť nariadené nemohlo. Podmienku podľa § 324 ods. 3 CSP bude nevyhnutné bez ďalšieho považovať za splnenú vtedy, ak je vydanie zabezpečovacieho opatrenia z povahy veci vylúčené. Pôjde o procesné situácie, kedy žalobca nebude uplatňovať svoje právo na peňažné plnenie voči dlžníkovi (napr. pri určovacej žalobe alebo žalobe na nepeňažné plnenie a pod.) alebo sa nebude domáhať nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu obavy, že exekúcia bude ohrozená.

8. Odvolací súd podľa § 34 CSP po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 357 písm. d/ CSP), po skonštatovaní, že odvolanie obsahuje zákonom stanovené náležitosti (§ 363 CSP), preskúmal napadnuté uznesenie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je čiastočne dôvodné.

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

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

11. Podľa § 325 ods. 2 písm. b/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

12. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie, že bez okamžitej dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo strany ohrozené. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti musia potrebu neodkladnej úpravy pomerov odôvodňovať.

13. Ďalším zákonným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, pričom pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Nepriznáva sa ním žiaden nárok a pri jeho nariaďovaní prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

14. V rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia rozsah „dokazovania“ (osvedčovania) je podstatne zúžený. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodovanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia pravdepodobné (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/104/2010, 2Cdo/105/2010).

15. Miera osvedčenia sa potom riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa tak posudzuje podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich.

16. Z obsahu spisu vyplýva, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobca domáhal procesnej ochrany svojho nároku, vyplývajúceho z rezervačnej zmluvy, ktorú uzavrel (okrem sprostredkovateľa) s právnou predchodkyňou žalovanej, ako vlastníčkou predmetných pozemkov (D. J., I., D. C. XXX, J. C., K.: XX XXX XXX), predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností (rodinného domu, ktorý bol v procese výstavby, spolu s predmetnými pozemkami), za dohodnutú kúpnu cenu, do dňa 31. mája 2022 (v prípade predĺženia kolaudácie rodinného domu do 31. júla 2022). Vzhľadom na nezhodu zmluvných strán ohľadom návrhu budúceho predávajúceho na zvýšenie dohodnutej kúpnej ceny, k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností nedošlo. Žalobca preukázal, že právoplatným súdnym rozhodnutím (uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 25.2.2022 č. k. 12C/7/2022) bola uložená povinnosť právnej predchodkyne žalovanej, a to zákaz nakladania v rozsahu scudzenia, predaja, prenajatia či zriadenie ľarchy na nehnuteľnosti predmetnej stavby rodinného domu (v procese výstavby). Výpisom z listu vlastníctva č. XXX bola preukázaná aj skutočnosť, že právna predchodkyňa žalovanej ako budúca predávajúca (podľa rezervačnej zmluvy) previedla kúpnu zmluvou (vklad povolený 28.6.2022) predmetné pozemky (pod stavbou rodinného domu a príľahlý pozemok) na žalovanú.

17. S poukazom na vyššie uvedené žalobca osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi ním a právnou predchodkyňou žalovanej (D. J., I.), na základe rezervačnej zmluvy, uzavretej ako zmluva nepomenovaná (podľa § 51 O. z.), obsahujúcej dohodu aj o podstatných náležitostiach budúcej kúpnej zmluvy (medzi žalobcom a právnou predchodkyňou žalovanej), predmetom ktorej boli okrem stavby rodinného domu tiež sporné pozemky (ku ktorým je aktuálne zapísané vlastnícke právo žalovanej), ako aj doba, do ktorej sa zmluvné strany zaviazali zmluvu uzavrieť. Na účely rozhodovania o neodkladnom opatrení žalobca tak osvedčil právo domáhať sa uzavretia kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti stavby rodinného domu (§ 50a ods. 2 O. z.).

18. Vzhľadom na následný prevod vlastníckeho práva k predmetným pozemkom budúcim predávajúcim (právna predchodkyňa žalovanej) na žalovanú kúpnu zmluvou, žalobca osvedčil nárok vyplývajúci zo zmluvy uzavretej s právnou predchodkyňou žalovanej, v prípade absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k sporným pozemkom z právnej predchodkyne žalovanej na žalovanú, v zmysle § 39 O. z. pre rozpor s dobrými mravmi. Dispozitívne právne úkony právnej predchodkyne žalovanej a žalovanej, vo vzťahu k nehnuteľnostiam, nie je možné hodnotiť samostatne, bez komplexného posúdenia ich zámeru či cieľa, keďže súvisia s nárokmi žalobcu vyplývajúcimi zo zmluvy uzavretej s právnou predchodkyňou žalovanej. Prevod stavby a predmetných pozemkov je preto potrebné posudzovať komplexne, nie izolovane, s čím potom súvisí právne postavenie budúceho kupujúceho (ktorého právo domáhať sa uzavretia kúpnej zmluvy o prevode stavby bolo osvedčené), aby pozemok pod stavbou a príľahlý pozemok, bol vo vlastníctve právnej predchodkyne žalovanej (pôvodne budúcej predávajúcej), s ktorou vstúpil do zmluvného vzťahu o budúcom prevode nehnuteľností.

19. Prvý zákonný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to osvedčenie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, bol preto osvedčený.

20. Vzhľadom na potrebu vyhodnotenia osvedčenia pravdepodobného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, nie na základe dokazovania (ako v prípade sporu vo veci samej), nejedná sa tu o prejudikovanie nároku žalobcu. Cieľom neodkladného opatrenia je procesná ochrana ohrozeného práva do doby využitia procesných mechanizmov, slúžiacich na realizáciu práva na súdnu ochranu, bez ďalšieho ohrozovania či porušovania práva, o ochranu ktorého sa žiada. Nariadením neodkladného opatrenia sa nepriznáva žiaden nárok, ani sa neprejudikuje uplatňované právo. V konaní o nariadenie neodkladné opatrenia je postačujúce osvedčenie existencie nároku vo veci samej, nevyžaduje sa preukázanie jeho opodstatnenosti (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/144/2013

21. Súd prvej inštancie mal správne za osvedčené aj naplnenie druhého zákonného predpokladu, a to potreby bezodkladnej úpravy pomerov, bez ktorej by bolo uplatňovanie práva žalobcu sťažené. Opodstatnene konštatoval, že nie je pritom nevyhnutné preukazovať konkrétne kroky smerujúce k ďalšiemu prevodu. Vyčkávaním na prejavenie takéhoto úmyslu by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu nehnuteľnosti, v dôsledku čoho by sa oprávnenému subjektu mohlo sťažiť až znemožniť domôcť sa definitívnej právnej ochrany rozhodnutím vo veci samej.

22. Obava z konania žalovanej bola v danom prípade osvedčená už tým, že došlo k prevodu predmetných pozemkov z právnej predchodkyne žalovanej na žalovanú, ktorá hoci nebola zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy, avšak prejavila vôľu nadobudnúť pozemok pod stavbou rodinného domu, s príľahlým pozemkom, na ktorom je rodinný dom postavený, napriek poznámke v katastri nehnuteľností o existencii sporu ohľadom stavby na predmetnom pozemku. Žalovaná bola preto uzrozumená s tým, že nadobúda pozemky, na ktorých stojí stavba, ohľadom ktorej prebieha súdny spor.

23. V posudzovanej veci boli preto osvedčené rozhodujúce skutočnosti týkajúce sa dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj potreba bezodkladnej úpravy pomerov. V prípade neodkladného oparenia ide o procesný inštitút, ktorý má dočasný charakter. Aj preto nie je dôvod pred jeho nariadením povinnosť zisťovať všetky konkrétne skutočnosti, ktoré by bolo inak potrebné verifikovať pri vydávaní rozhodnutia vo veci samej (porov. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. 358/2021, Zb. 95/2021).

24. Nedôvodnou bola odvolacia námietka o nepreskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia. Možno súhlasiť so žalovanou, že pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené, musia mať vždy povahu právnych vzťahov a žalovaná nie je a ani nebola zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy. To však neznamena, že ju nemôžu postihnúť právne dôsledky neplatnosti právneho úkonu, ktorým žalovaná predmetné pozemky nadobudla, vzhľadom na právne záväzky právnej predchodkyne ako prevodcu nehnuteľností. Nebolo možné prijať argument žalovanej, že žiadnym spôsobom nebolo možné zistiť, akému hmotnoprávnemu nároku žalobcu voči žalovanej sa neodkladné opatrenie viaže, keďže súd prvej inštancie poukázal na potrebu skúmania absolútnej neplatnosti právneho úkonu o prevode nehnuteľností na žalovanú v zmysle § 39 O. z. pre rozpor s dobrými mravmi (odsek 15 napadnutého rozhodnutia).

25. Odvolacia argumentácia žalovanej týkajúca sa dohodnutej doby rezervácie predmetných nehnuteľností a s tým súvisiaceho zániku práva žalobcu domáhať sa uzavretia kúpnej zmluvy, nebola dôvodná. Rezervačná zmluva bola uzatvorená ako nepomenovaná zmluva (§ 51 O. z.), obsahujúca aj zmluvné dojednania o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností. Zmluvná strana je potom oprávnená domáhať sa na súde svojho práva o nahradenie prejavu vôle, ak nedôjde k uzavretiu budúcej zmluvy v zákonom stanovenej lehote (§ 50a ods. 2 O. z.). Nebol preto osvedčený zánik práva žalobcu domáhať sa svojich práv vyplývajúcich vyššie uvedenej nepomenovanej zmluvy.

26. Odvolací argument žalovanej, že poznámka zapísaná v katastri nehnuteľností sa netýkala dotknutých pozemkov ale len stavby, nemohla obstáť. Ako už bolo uvedené žalovaná sa rozhodla nadobudnúť predmetné pozemky, na ktorých bola postavená nehnuteľnosť - stavba rodinného domu v procese výstavby, ohľadom ktorej sa vedie spor, čím sa vystavila dôsledkom vyplývajúcim z tohto sporu, keďže predmet budúcej zmluvy sa týkal aj dotknutých pozemkov.

27. Odvolacia námietka žalovanej o nevyporiadaní sa so subsidiaritou neodkladného opatrenia vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu súdom prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí (§ 324 ods. 3 CSP) nebola opodstatnená. Podmienku podľa § 324 ods. 3 CSP bude nevyhnutné bez ďalšieho považovať za splnenú vtedy, ak je vydanie zabezpečovacieho opatrenia z povahy veci vylúčené. Pôjde o procesné situácie, keď navrhovateľ nebude uplatňovať svoje právo na peňažné plnenie od dlžníka (napr. pri určovacej žalobe, žalobe na nepeňažné plnenie a pod.) alebo sa nebude domáhať nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu obavy, že exekúcia bude ohrozená. Pri návrhoch podaných pred začatím konania je rozhodujúca povaha a obsah nároku vo veci samej, ktorému má byť poskytnutá procesná ochrana (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, s.1088).

28. Vzhľadom k tomu, že obsahom nároku vo veci samej nie je peňažná pohľadávka (nejde o procesnú situáciu uplatňovania si práva na peňažné plnenie od dlžníka), bolo potrebné považovať bez ďalšieho za splnenú aj podmienku podľa § 324 ods. 3 CSP (t.j. sledovaný účel neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením).

29. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd uzniesenie súdu prvej inštancie v prvom výroku o nariadení neodkladného opatrenia (I.) ako vecne správne potvrdil.

30. Odvolacia námietka žalovanej vo vzťahu k závislému výroku II. napadnutého uznesenia bola čiastočne dôvodná, keďže uloženie povinnosti žalobcovi podať žalobu o splnenie povinnosti voči žalovanej vo vzťahu k rezervačnej zmluve, nebolo dôvodné, pre absenciu osvedčenia záväzku žalovanej plniť z rezervačnej zmluvy (ktorej zmluvnou stranou nebola). Vychádzajúc z tvrdení žalobcu týkajúcich sa absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností na žalovanú (podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi), žalobcovi bola uložená povinnosť podať voči žalovanej určovaciu žalobu vzťahujúcu sa na neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva na žalovanú, k pozemkom registra C parc. č. 670/15, o výmere 325 m<sup>2</sup>, ostatná plocha a parc. č. 670/47, o výmere 315 m<sup>2</sup>, ovocný sad, katastrálne územie F. E. G., vedené na LV č. XXX, v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia (§ 336 ods. 1, 2 CSP). Správne súd prvej inštancie konštatoval, že nariadením neodkladného opatrenia v danom prípade nedochádza k trvalej úprave pomerov medzi stranami, preto bol daný postup v zmysle ust. § 336 ods. 1 CSP.

31. Pri ukladaní žalobnej povinnosti v stanovenej lehote (§ 336 ods. 1 CSP) je súd povinný vychádzať z tvrdení žalobcu v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, avšak nemôže nahrádzať procesný prejav vôle žalobcu, vzhľadom na zásadu rovnosti strán v konaní (čl. 6 základných princípov CSP). Preto odvolacia námietka týkajúca sa požiadavky väčšej konkretizácie žalobnej povinnosti nebola dôvodná (variabilita ochrany osvedčeného nároku a s tým spojená procesná vôľa a zodpovednosť strany sporového konania, neumožňujú ingerenciu súdu, napomáhajúcu jednej strane sporu).

32. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v druhom výroku (II.) o uložení povinnosti žalobcovi podať voči žalovanej a jej právnej predchodkyňi žalobu o splnenie povinnosti alebo o určenie, či tu právo je alebo nie je vo vzťahu k rezervačnej zmluve, zmenil tak, že žalobca je povinný podať voči žalovanej určovaciu žalobu vzťahujúcu sa na neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva na žalovanú, k pozemkom registra C parc. č. 670/15, o výmere 325 m<sup>2</sup>, ostatná plocha a parc. č. 670/47, o výmere 315 m<sup>2</sup>, ovocný sad, katastrálne územie F. E. G., vedené na LV č. XXX, v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

33. Podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP súd prvej inštancie rozhodol o náhrade trov konania medzi stranami konania, vzhľadom na úspech žalobcu v konaní v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania mal rozhodnúť súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

34. Keďže rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spravidla nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí, v súlade s § 262 ods. 1 CSP súd o nároku na náhradu trov konania nerozhoduje. S otázkou trov konania a ich náhrady sa následne vyporiada až v rozhodnutí vo veci samej, prípadne v inom rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Výnimku z daného pravidla predstavuje iba neodkladné opatrenie, ktoré procesne konzumuje vec samu a ktoré nie je viazané na meritórne rozhodnutie. Ak pri neodkladnom opatrení pred začatím konania nepodá navrhovateľ žalobu v súdom určenej lehote podľa § 336 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne následne súd v uznesení, ktorým neodkladné opatrenie zruší v zmysle § 336 ods. 3 CSP, pre márne uplynutie lehoty na podanie žaloby. Týmto uznesením sa konanie končí. Po jeho právoplatnosti rozhodne o výške náhrady trov konania súdny úradník súdu prvej inštancie (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, s. 1115).

35. Odvolacia námietka žalovanej vo vzťahu k tretiemu výroku o náhrade trov konania bola dôvodná (napadnuté uznesenie nebolo rozhodnutím, ktorým sa konanie končí, ani rozhodnutím, ktoré konzumuje vec samu). Podľa § 389 ods. 1 písm. d/ odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v treťom výroku o náhrade trov konania (III.) zrušil, keďže nešlo o rozhodnutie vo veci samej a dôvody pre ktoré bolo vydané neexistovali.

36. Z dôvodu, že rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo rozhodnutím, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP), odvolací súd o náhrade trov odvolacieho konania nerozhodoval.

37. Uznesenie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

## **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/.

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie.

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.