

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 36Cb/39/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3123203270
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Bieliková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3123203270.1

Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu MG DEVELOPMENT ALFA a.s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO 51 155 591, zast. VRBA & PARTNERS s.r.o., Sliezska 9, 831 03 Bratislava, IČO 35 918 225 proti žalovanému REALLINE s.r.o. so sídlom Bernolákova 355/28, 914 41 Nemšová, IČO 36 705 977, o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, takto

rozhodol:

I. Nariaďuje sa neodkladné opatrenie:

Žalovaný je povinný zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia, rozdelenia alebo zlúčenia pozemkov reg. „C“ parc. č. 3290/1 – orná pôda o výmere 6173 m², parc. č. 3290/23 – orná pôda o výmere 3747 m², parc. č. 3290/26 – orná pôda o výmere 1316 m² a parc. č. 3290/27 – orná pôda o výmere 277 m², zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. A., obec: A., okres: Trenčín. Uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas.

II. Vo zvyšnej časti sa návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 17.05.2023 z a m i e t a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa v žalobe proti žalovanému domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného uzavrieť so žalobcom v žalobnom návrhu citovanú kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena a náhrady trov konania. V žalobe uviedol, že dňa 05.02.2018 bola medzi ním ako budúcim kupujúcim a žalovaným v postavení budúceho predávajúceho v zmysle § 289 a nasl. Obch. zák. uzatvorená Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej len "ZoBZ" a pre budúce zmluvy - kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorých uzatvorenie ZoBZ predpokladá ďalej len „Zmluvy“), predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o podmienkach budúceho odplatného prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti špecifikovanej v ZoBZ z budúceho predávajúceho - žalovaného na budúceho kupujúceho - žalobou, o podmienkach budúceho zriadenia vecných bremien špecifikovaných v ZoBZ a o súvisiacich právach a povinnostiach zmluvných strán. Žalobca a žalovaný dňa 25.06.2018 uzatvorili dodatok č. 1 k ZoBZ, ktorým došlo k zmene viacerých ustanovení ZoBZ. Žalovaný sa podpisom ZoBZ v znení jej dodatku zaviazal, že na základe písomnej výzvy žalobcu a podľa podmienok dohodnutých v ZoBZ uzatvorí so žalobcom Zmluvy. Bod 2.2 ZoBZ - "Budúci predávajúci sa zaväzuje na základe písomnej výzvy budúceho kupujúceho na uzatvorenie budúcej zmluvy (ďalej pre takú výzvu len " Výzva ") uzatvoriť s budúcim kupujúcim budúcu zmluvu podľa tejto Zmluvy". V zmysle § 289 ods. 1 Obch. zák., zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy sa zaväzuje jedna alebo obe zmluvné strany uzavrieť v určenej dobe budúcu zmluvu s predmetom plnenia, ktorý je určený aspoň všeobecným spôsobom. Žalobca v lehote na uskutočnenie výzvy podľa bodu 2.4 ZoBZ vyzval žalovaného na

uzatvorenie Zmlúv podľa ZoBZ výzvou zo dňa 16.05.2022, ktorá bola žalovanému doručená dňa 30.05.2022. V zmysle bodu 2.6 ZoBZ bol žalovaný povinný dostaviť sa na uzatvorenie/podpis Zmlúv (a Zmluvy riadne uzatvoriť) na 30 kalendárny deň odo dňa doručenia výzvy, o 13:00 hod do miesta sídla žalobcu. Bod 2.6 ZoBZ - Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je sa budúci predávajúci povinný dostaviť na uzatvorenie/podpis budúcej zmluvy (a budúcu zmluvu riadne uzatvoriť) na 30 kalendárny deň od dňa doručenia výzvy budúcemu predávajúcemu o 13:00 hod. do miesta sídla budúceho kupujúceho, resp. do iného miesta určeného budúcim kupujúcim vo Výzve (za také iné miesto je budúci kupujúci oprávnený určiť len sídlo notárskeho úradu v Slovenskej republike); ak taký deň pripadne na sviatok, sobotu, nedeľu alebo deň pracovného pokoja, je budúci predávajúci povinný dostaviť sa na uzatvorenie/podpis budúcej zmluvy najbližší predchádzajúci pracovný deň. Ak sa zmluvné strany dohodnú na uzatvorení budúcej zmluvy v iný deň alebo na inom mieste ako je uvedené v tomto bode vyššie, je budúci predávajúci povinný dostaviť sa na uzatvorenie/podpis budúcej zmluvy (a budúcu zmluvu riadne uzatvoriť) na dohodnuté miesto v dohodnutom čase. V zmysle § 290 ods. 1 Obch. zák., zaviazaná strana je povinná uzavrieť zmluvu bez zbytočného odkladu potom, čo ju na to vyzvala oprávnená strana v súlade so zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy. Žalovaný si však svoju povinnosť podľa bodu 2.6 ZoBZ nesplnil, na miesto podpisu Zmlúv sa nedostavil, čím zároveň porušil aj svoju povinnosť uzatvoriť Zmluvy podľa bodu 2.2 ZoBZ. Žalovaný navyše prejavil svoj nezáujem uzatvoriť Zmluvy aj prostredníctvom svojich viacerých vyjadrení, adresovaných žalobcovi. Žalobca má z trhu informáciu, že žalovaný pozemky, ktoré mal predatť žalobcovi podľa ZoBZ, ponúka na trhu ďalej iným záujemcom. Žalobca získal informácie o konkrétnej komunikácii žalovaného a tretích osôb o tom, že žalovaný ponúka pozemky na predaj. Na dokladaných správach z aplikácie Whatsapp je zrejmé, že konateľ žalovaného pán B. potvrdil, že okrem osoby, ktorá s ním cez Whatsapp komunikovala, komunikuje o predaji parcely 3290/23 a 3290/27 aj s Lidl. Z konania žalovaného nepochybne vyplýva, že nemieni splniť svoj zmluvný záväzok - uzatvoriť Zmluvy. O uvedenom svedčí aj skutočnosť, že žalovaný Zmluvy neuzatvoril ani počas takmer 12 mesiacov od doručenia výzvy. Z uvedených dôvodov sa žalobca žalobou voči žalovanému domáhal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena podľa ZoBZ. V zmysle § 289 ods. 1 Obch. zák., zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy sa zaväzuje jedna alebo obe zmluvné strany uzavrieť v určenej dobe budúcu zmluvu s predmetom plnenia, ktorý je určený aspoň všeobecným spôsobom. V zmysle § 290 ods. 1 Obch. zák., zaviazaná strana je povinná uzavrieť zmluvu bez zbytočného odkladu po tom, čo ju na to vyzvala oprávnená strana v súlade so zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy. V zmysle § 290 ods. 2 Obch. zák., ak zaviazaná strana nesplní záväzok uzavrieť zmluvu podľa odseku 1, môže oprávnená strana požadovať, aby obsah zmluvy určil súd alebo osoba určená v zmluve, alebo môže požadovať náhradu škody spôsobenej porušením záväzku uzavrieť zmluvu. Nárok na náhradu škody popri určení obsahu zmluvy môže oprávnená strana požadovať iba v prípade, keď zaviazaná strana neoprávnene odmietla rokovať o uzavretí zmluvy. ZoBZ spĺňa všetky obsahové náležitosti zmluvy o budúcej zmluve podľa § 289 a nasl. Obch. zák., je platná a účinná a žalobca žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa ZoBZ riadne vyzval. Žalobca sa žalobou voči žalovanému domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného na žalobcu vo vzťahu k nasledovným dvom pozemkom v katastrálnom území A.: pozemok registra "C" p. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m² a pozemok registra "C" p. č. 3290/27 - orná pôda o výmere 277m². Uvedená povinnosť žalovanému vyplýva zo ZoBZ v spojitosti so znením Zmlúv, najmä ich článkom II. Namiesto parcely 3290/27 je v ZoBZ ako aj v Zmluvách uvedená parcela 3290/25, ktorá mala byť vytvorená Geometrickým plánom 45682925-612018. Geometrický plán 45682925-612018 však nakoniec nebol zapísaný do katastra a pri ďalšom zameraní dostala parcela 3290/25 číslo 3290/27. Parcely 3290/25 a 3290/27 sú však priestorovo tou istou parcelou o tej istej výmere len s iným označením - ako to vyplýva z Geometrického plánu 45682925-612018 na parcelu 3290/25 a z aktuálneho zakreslenia parcely 3290/27 v katastri. Žalobca sa žalobou voči žalovanému domáhal aj nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena, na základe ktorej dôjde k zriadeniu vecného bremena in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez nasledovné pozemky v katastrálnom území A.: pozemok registra „C“ p. č. 3290/26 - orná pôda o výmere 1316 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 3 o výmere 141 m² a dielu č. 4 o výmere 123 m²); pozemok registra "C" p. č. 3290/1 - orná pôda o výmere 6173 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 1 o výmere 679 m² a dielu č. 2 o výmere 561 m²) a právo stavby, údržby, užívania a prevádzkovania cestného telesa na pozemku registra "C" p. č. 3290/26 - orná pôda o výmere 1316 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 3 o výmere 141 m² a dielu č. 4 o výmere 123 m²); pozemku registra „C“ p. č. 3290/1 - orná pôda o výmere 6173 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 1 o výmere 679 m² a dielu č. 2 o výmere 561 m²) v prospech každodobého vlastníka kupovaných parciel, a teda v

prospech vlastníka nasledovných dvoch pozemkov v katastrálnom území A.: pozemok registra "C" p. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m² a pozemok registra "C" p. č. 3290/27 - orná pôda o výmere 277 m². Žalobca požadoval zriadiť vecné bremeno v rozsahu vyplývajúcom z geometrického plánu číslo 0804/2023, vypracovaného Geometrix, s.r.o., Za farou 8, 831 07 Bratislava, IČO 36 779 113 dňa 20.04.2023, autorizačne overeného dňa 21.04.2023 C. C. D., úradne overeného Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor dňa 16.05.2023 pod číslom G 1-574/23. Uvedená povinnosť Žalovanému vyplýva zo ZoBZ v spojitosti so znením Zmlúv najmä ich článkom III. Podľa Zmlúv má byť pozemkom zaťaženým týmto vecným bremenom pozemok 3290/10 o výmere 7489 m². Uvedený pozemok sa však po uzatvorení ZoBZ rozdelil na pozemky 3290/1 a 3290/26, ktorých výmera je spolu 7489 m², pričom to, že aktuálne parcely 3290/1 a 3290/26 vznikli rozdelením pôvodnej parcely 3290/1, vidno aj z Geometrického plánu č. 45682925-612018 a z aktuálneho zakreslenia parciel 3290/1 a 3290/26 v katastri. Žalobca sa žalobou voči žalovanému domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena, na základe ktorej dôjde k zriadeniu vecného bremena in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez kupované parcely, teda cez nasledovné dve parcely v katastrálnom území A.: pozemok registra "C" parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 7 o výmere 912 m²) a pozemok registra "C" parc. č. 3290/27, orná pôda o výmere 277 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 5 o výmere 29 m² a dielu č. 6 o výmere 26 m²) a právo stavby, údržby, užívania a prevádzkovania cestného telesa na pozemku registra "C" parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 7 o výmere 912 m²); pozemku registra "C" parc. č. 3290/27 - orná pôda o výmere 277 m² (vecné bremeno bude zriadené v rozsahu dielu č. 5 o výmere 29 m² a dielu č. 6 o výmere 26 m²) v prospech každodobého vlastníka nasledovných parciel v katastrálnom území A.: pozemok registra "C" parc. č. 3290/26 - orná pôda o výmere 1316 m² a pozemok registra "C" parc. č. 3290/1 - orná pôda o výmere 6173 m². Žalobca požadoval zriadiť vecné bremeno v rozsahu vyplývajúcom z geometrického plánu 2023. Uvedená povinnosť žalovanému vyplýva zo ZoBZ v spojitosti so znením Zmlúv najmä ich článkom IV. Všetky uvedené pozemky sú aktuálne vo vlastníctve žalovaného, pričom uvedené parcely už boli vytvorené a sú riadne zapísané v katastri nehnuteľností, preto sú v Zmluvách špecifikované podľa údajov z katastra, a nie údajmi z geometrického plánu, ako to pôvodne Zmluvy predpokladali. Žalobca sa uzatvorenia kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecných bremien domáhal v znení, aké bolo žalobcom a žalovaným dohodnuté v prílohe ZoBZ, s prihladnutím na znenie ZoBZ a s prihladnutím na skutkový stav v čase podania žaloby

2.1. Zároveň so žalobou podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 17.05.2023, ktorým sa domáhal:

a) uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami – pozemkami reg. „C“ parc. č. 3290/23 – orná pôda o výmere 3747 m² a parc. č. 3290/27 – orná pôda o výmere 277 m², nachádzajúcimi sa v katastrálnom území A., aktuálne zapísanými na LV č. XXXX, a to vrátane ich scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia týchto nehnuteľností, vrátane rozdelenia uvedených parciel a ich zlúčenia;

b) uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami – pozemkami reg. „C“ parc. č. 3290/26 - orná pôda o výmere 1316 m² a parc. č. 3290/1 - orná pôda o výmere 6173 m², nachádzajúcimi sa v katastrálnom území A., aktuálne zapísanými na LV č. XXXX a to vrátane ich scudzenia, vkladu do právnickej osoby, rozdelenia uvedených parciel a ich zlúčenia.

Uvedené obmedzenia žalovaného sa nemali vzťahovať na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas.

2.2. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca poukazoval na to, že žalovaný sa v bode 2.2 ZoBZ zaviazal, že na základe písomnej výzvy žalobcu na uzatvorenie Zmlúv uzatvorí so žalobcom Zmluvy podľa ZoBZ. Žalovaný sa tiež v článku 5.3 ZoBZ, okrem iného, zaviazal, že počas trvania ZoBZ bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobou nezmení a neumožní zmenu fyzického stavu nehnuteľnosti, s výnimkou zmien v súvislosti s činnosťami, ktorých vykonanie ZoBZ predpokladá; bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu a súčasného uzavretia písomného dodatku k ZoBZ nescudzí nehnuteľnosti, ani dotknutý pozemok; nezriadi žiadne právo v prospech tretej osoby k nehnuteľnosti okrem takých, ktoré predpokladá ZoBZ. Z konania žalovaného je zrejmé, že uzatvoriť Zmluvy nechce a že vykonáva úkony, ktorými sa snaží uzatvorenie Zmlúv znemožniť, sťažiť alebo od neho žalobcu odradiť. Žalovaný listom zo dňa 12.04.2022 označeným ako „Odstúpenie od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018 v znení jej

prípadných neskorších dodatkov a vysporiadanie s tým spojených nárokov" vyjadril svoj prejav vôle odstúpiť od ZoBZ, pričom ho odôvodnil tým, že „podmienka spočívajúca vo vydaní a právoplatnosti rozhodnutia o umiestnení stavby II je nemožná (vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby II príslušným stavebným úradom nie je objektívne možné, keďže projekt II nenapĺňa príslušné podmienky, pre ktoré príslušný stavebný úrad ku dňu podania žaloby nemohol v súlade so zákonom napriek návrhovej aktivite Vašej spoločnosti vydať rozhodnutie o umiestnení stavby II);" žalobca v tomto liste uviedol, že ustanovenie bodu 2.4 ZoBZ má povahu rozvázovacej podmienky v zmysle § 36 ods. 2 posledná veta Obč. zák., t. j. podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí. či následky, ktoré už nastali, pominú. Na to reagoval žalobca listom zo dňa 26.04.2022, v ktorom žalovanému oznámil, že dôvod na odstúpenie od ZoBZ nebol daný, a preto je odstúpenie žalovaného v celom rozsahu neplatné a neúčinné. Na právny úkon žalovaného zo dňa 12.04.2022 nebude prihliadať a hľadá naň, ako keby nebol vykonaný. Žalobca zároveň opäť zdôraznil svoj pretrvávajúci záujem na plnení povinností z uzatvorenej ZoBZ. Žalobca v prvom rade vyvrátil, že ustanovenie bodu 2.4 ZoBZ má charakter rozvázovacej podmienky podľa § 36 Obč. zák., nakoľko ide len o zmluvnú podmienku a určenie času podľa § 292 ods. 3 Obch. zák.. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný nechce plniť svoje povinnosti zo ZoBZ, nakoľko sa pokúsil ZoBZ ukončiť odstúpením od nej. Žalobca mal okrem toho z trhu informáciu, že žalovaný pozemky, ktoré mu mal predať podľa ZoBZ, ponúka na trhu iným záujemcom. Žalobca získal informácie o konkrétnej komunikácii žalovaného a tretích osôb o tom, že žalovaný ponúka pozemky na predaj. Na dokladaných správach z aplikácie Whatsapp je zrejmé, že konateľ žalovaného pán B. potvrdil, že okrem osoby, ktorá s nim cez Whatsapp komunikovala, komunikuje o predaji parcely 3290/23 a 3290/27 aj s Lidl. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný v prípade možnosti predá pozemky, ktoré má predať žalobcovi, tretej osobe. Z aktivít žalovaného je zrejmé, že žalovaný ignoruje svoje povinnosti podľa ZoBZ a nerešpektuje práva žalobcu zo ZoBZ a že žalovaný nechce dodržať svoje povinnosti zo ZoBZ. O uvedenom svedčí najmä: neplatné a bezprávné odstúpenie žalovaného od ZoBZ, ktorým chcel dosiahnuť zánik ZoBZ; komunikácia žalovaného o predaji pozemkov, ktoré má žalovaný predať žalobcovi, s tretími osobami; skutočnosť, že žalovaný zriadil k pozemku registra "C" parc. č. 3290/23 – orná pôda o výmere 3747 m² (pozemok, ktorý má byť predaný žalobcovi) záložné právo, ktoré je na dokladanom liste vlastníctva zapísané ako "V-7252/2020 Záložné právo na pozemok registra CKN parc. c. 3290/23 v prospech: C. E., F. E., nar. XX.XX.XXXX. Šidlíkove 2168/58, 914 41 Nemšová., na základe Zmluvy o zriadení záložného práva c. 000000000729858 zo dňa 12.11.2020. zmo č. 509/20". Zo zápisu v katastri je zrejmé že záložná zmluva bola uzatvorená po uzatvorení ZoBZ, pričom zriadenie záložného práva je v rozpore s bodom 5.3.5 ZoBZ. Správanie žalovaného, ako aj ďalšie skutočnosti z neho vyplývajúce, svedčia o tom, že žalovaný už nemá záujem na plnení si svojich povinností zo ZoBZ a predmetné nehnuteľnosti má záujem v rozpore so ZoBZ scudziť inému subjektu. Žalobca mal dôvodnú obavu, že jeho práva vyplývajúce zo ZoBZ sú bezprostredne ohrozené a je im potrebné priznať dočasnú ochranu nariadením neodkladného opatrenia. Žalovaný pritom ešte v januári 2022 poskytoval žalobcovi v konaní o vydanie územného rozhodnutia II súčinnosť, a to napríklad udelením súhlasu s výstavbou. V konaní žalovaného nastal obrat približne v mesiaci apríl, kedy komunikoval žalobcovi, že pozemok radšej predá niekomu inému. V prípade, ak by žalovaný nehnuteľnosti scudzil tretej osobe alebo by ich opätovne zaťažil právom tretej osoby, porušil by svoje záväzky zo ZoBZ, čím by výrazne sťažil až nenávratne vylúčil možnosť žalobcu domáhať sa svojich práv - nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa ZoBZ (žaloba v zmysle § 290 Obch. zák.), ktorého sa žalobca aktuálne domáha. Ak by sa stala vlastníkom nehnuteľností tretia osoba, žalobca by sa už voči žalovanému nemohol domáhať splnenia jeho povinností zo ZoBZ - uzatvorenia zmlúv, nakoľko plnenia vyplývajúce z týchto zmlúv by boli zo strany žalovaného nemožné. Nenariadením neodkladného opatrenia by vznikol priestor pre konanie žalovaného, ktoré by vytvorilo nezvratný stav - nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti treťou dobromyseľnou osobou. Uznesením súdu, ktorým by bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý, by došlo nepochybne k odmietnutiu spravodlivosti - porušeniu zákazu „denegatio iustitiae". Na základe uvedeného sa ako jediný vhodný právny prostriedok ochrany práv žalovaného javí práve nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým dôjde k neodkladnej a dočasnej úprave pomerov medzi stranami. Žalobca sa pritom voči žalovanému týmto návrhom domáhal len plnenia povinností, ktoré žalovanému vyplývajú zo samotnej ZoBZ - podľa bodu 5.3.4, bodu 5.3.5 a bodu 5.7 ZoBZ - Žalovaný sa zaväzuje počas trvania ZoBZ bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu nescudziť nehnuteľnosť, ani dotknutý pozemok, a nezriaďiť žiadne právo v prospech tretej osoby k nehnuteľnosti. Žalobca dôvodnosť svojej obavy a nariadenia neodkladného opatrenia preukazoval aj nasledovnou rozhodovacou praxou súdov: napr. podľa Rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/278/2014: „ Ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu odporkyne scudziť, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa

zhoršilo do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej.“ Podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18Co/44/2015: „Vydanie rozhodnutia o predbežnom opatrení nie je možné podmiennečne spochybňovať preukázaním určitej objektívnej skutočnosti, za preukázania úmyslu žalovaných vykonávať úkony súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Práve vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, pri ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená. Preto postačuje preukázanie odôvodnenej obavy na to, aby bolo vyhovené návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktoré by prakticky v stratilo význam, ak by sa vyžadoval zásadne len predložený dôkaz o snahe žalovaných nakladať s nehnuteľnosťou.“ Taktiež podľa rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/255/20 16: „Zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na tejto dispozícií zistiť spravidla až keď táto dispozícia nastane (plombu), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou neodkladného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa táto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejماً, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť. Vyčkávanie ďalšej dispozície by totiž mohlo práva navrhovateľa zmariť alebo významne sťažiť tým, že majetok žalovaného by sa dostal mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky.“ Žalobca v súvislosti s uvedenými rozsudkami uviedol, že na nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebné bez akýchkoľvek pochybností preukázať reálny zámer žalovaného nehnuteľnosť scudziť, ale stačí dôvodná obava žalobcu, že k takému konaniu dôjde. V posudzovanom prípade nie je objektívne možné takýto zámer žalovaného preukázať skôr, ako k ich scudzeniu dôjde, a teda skôr, ako dôjde k zásahu do práv žalobou ktoré majú byť chránené nariadením neodkladného opatrenia. Je nemožné, aby žalobca získal od žalovaného písomné vyjadrenie, že má záujem previesť nehnuteľnosť na tretiu osobu alebo aby získal prístup k transakčnej dokumentácii vyhotovenej medzi žalovaným a novým potencionálnym nadobúdateľom. Preto konajúci súd musí pri hodnotení dôvodnosti nariadenia neodkladného opatrenia brať na vyššie uvedené ohľad. Okrem toho nariadenie neodkladného opatrenia smeruje k tomu, aby sa žalobca mal možnosť domáhať práv zo ZoBZ, pričom už zo samotného neplatného odstúpenia žalovaného od ZoBZ zo dňa 12.04.2022 a so zriadenia záložného práva v rozpore so ZoBZ je zrejmé, že žalovaný nechce byť ZoBZ viazaný a nechce splniť svoje povinnosti z nej pre neho vyplývajúce. Žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu, aby žalovaný nemohol porušiť, resp. aby sa nemohol v rozpore s dobrými mravmi vyhnúť svojim záväzkom zo ZoBZ voči žalovanému, - o čom aktuálne existuje dôvodná obava, že práve o to sa žalovaný usiluje. Žalobca bol toho názoru, že účel ním sledovaný nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže žalobca si voči žalovanému primárne neuplatňuje zaplatenie peňažnej čiastky, ktorej exekúcia by mala byť ohrozená. Existenciu dôvodnej obavy, že žalovaný má záujem scudziť pozemky tretej osobe a porušiť tým svoje záväzky zo ZoBZ (t. j. neuzavrieť Zmluvy so žalobcom) mal za osvedčenú aj Okresný súd Trenčín, ktorý dňa 26. júna 2022 uznesením sp. zn. 36Cb/36/2022 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemku reg. „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m², zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. A. (pozn. žalobcu- ide o pozemok, ktorý má byť predmetom Zmlúv) s tým že uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas

3. K žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil listiny: Výzva na uzatvorenie Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 16.05.2022, vrátane poštového podacieho lístka a informácie o doručení zásielky, dve snímky z komunikácie z aplikácie Whatsapp, výpis z LV č. XXXX, k.ú. A. zo dňa 11.05.2023, geometrický plán č. 0804/2023 vyhotovený Geometrix, s.r.o., situačný náčrt, Odstúpenie od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018 v znení jej prípadných neskorších dodatkov a vysporiadanie s tým spojených nárokov zo dňa 12.04.2022, stanovisko žalobcu zo dňa 26.04.2022 k odstúpeniu od zmluvy, súhlas vlastníka pozemku s umiestnením stavby zo dňa 03.01.2022, pracovná verzia geometrického plánu č. 36335924-2812-21, geometrický plán č. 45682925-61/2018 vyhotovený C. E. G., uznesenie Okresného súdu Trenčín sp. zn. 36Cb/36/2022 zo dňa 26.06.2022, Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018, vrátane jej príloh - geometrický plán (iba prvá strana) č. 45682925-05/2017 vyhotovený C. E. G., návrh Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecných bremien, situačný náčrt; Dodatok č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení

vecného bremena zo dňa 25.06.2018, vrátane jeho prílohy – návrh Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecných bremien, vrátane náčrtu. Súd sa s uvedenými listinami oboznámil.

4.1. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

4.3. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

4.4. Podľa ustanovenia § 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.

5. Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v civilnom sporovom konaní je inštitút neodkladného opatrenia, ktoré je v zásade prípustné iba v dvoch prípadoch, a to pri potrebe bezodkladne upraviť pomery a pri obave, že exekúcia bude ohrozená. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. V konaní o prejednaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na včasné zabezpečenie neodkladnej úpravy nie je nevyhnutné vykonať dôkazy ako v konaní vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Na ich nariadenie je postačujúce, ak strana osvedčí potrebu nevyhnutnej neodkladnej ochrany práv a právom chránených záujmov, a tiež je splnená zákonná podmienka nariadenia neodkladného opatrenia, ak sa osvedčí alebo preukáže aspoň jeden z dôvodov na jeho nariadenie (§ 325 ods. 1 CSP). Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, ani že v dôsledku neodkladného opatrenia vznikne neprimeraná ujma strane, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/290/2016 zo dňa 16.11.2016) Súd poskytne zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda treba skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, t.j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán. Existencia a potreba právneho záujmu sa prejavuje predovšetkým v skúmaní procesných predpokladov opodstatnenosti takéhoto rozhodnutia súdu. Zistenie právneho záujmu na neodkladnom opatrení sa opiera o hypotézu procesných noriem uvedených v § 324 ods. 1 a § 325 ods. 1 CSP. V podaní, v ktorom sa navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, by sa malo osvedčiť, že je tu daný právny záujem, ktorého danosť sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Už v podanom návrhu musí žalobca predložiť také dôkazy a osvedčiť také skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej. Práve s tým súvisí preukázanie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/5/2017 zo dňa 28.02.2017)

6. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam, v zmysle § 325 ods. 1 a § 325 ods. 2 písm. d) CSP, súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenájmu, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva

alebo akéhokoľvek iného zaťaženia, a tiež rozdelenia alebo zlúčenia pozemkov reg. „C“ parc. č. 3290/1 – orná pôda o výmere 6173 m², parc. č. 3290/23 – orná pôda o výmere 3747 m², parc. č. 3290/26 – orná pôda o výmere 1316 m² a parc. č. 3290/27 – orná pôda o výmere 277 m², zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. A., obec: A., okres: Trenčín. Uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas.

7. Predmetom sporu je nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena k predmetným nehnuteľnostiam. Na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. A. je vyznačená pri žalovaných nehnuteľnostiach plomba na základe V – 3320/2023 (Zmluva o zriadení záložného práva). Z uvedeného mal súd za osvedčený právny úkon žalovaného (zriadenie záložného práva zmluvou), ktorým došlo k zriadeniu ťarchy viaznucej na predmetných nehnuteľnostiach a ktorý by mohol zhoršiť právne postavenie žalobcu do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej. Nariadené neodkladné opatrenie teda zabezpečí účel konania vo veci samej, nakoľko zabezpečuje efektívne využitie procesných mechanizmov slúžiacich na to, aby sa v konaní pokračovalo bez ďalšieho porušovania alebo ohrozovania práva, o ktorého ochranu sa žiada bez toho, aby sa v konaní vo veci samej nedosiahol výsledok, ktorý už neovplyvní hmotnoprávne postavenie strán sporu.

8. Žalobca sa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal zákazu akejkoľvek dispozície (nakladania) zo strany žalovaného s predmetnými nehnuteľnosťami. V konaní však osvedčil dôvodnosť neodkladného opatrenia iba v nariadenom rozsahu, pričom súd zakázal žalovanému prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ich prenájom, výmenu, vypožičanie, scudzenie, zaťaženie v prospech inej osoby, vklad do právnickej osoby, zriadenie akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby k nim, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemkov, ich rozdelenie alebo zlúčenie s tým, že uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas. Vo zvyšnej časti (vo vzťahu k rozsahu nakladania s nehnuteľnosťami) súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, pretože zákazom akejkoľvek dispozície (nakladania) s predmetnými nehnuteľnosťami by došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv žalovaného a neodkladné opatrenie v rozsahu navrhovanom žalobcom nie je potrebné na zabezpečenie účelu konania vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie len proti odôvodneniu uznesenia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo uznesenie vydané.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, podpis, dátum, spisová značka konania) uviesť, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 127 ods. 1,2, § 363, § 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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 § 365 ods. 1 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.