

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 51C/196/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214217293
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Krajčová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1214217293.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: COLONIA - STAV s.r.o., so sídlom Gabčíkova 11, 926 01 Dunajská Streda, IČO: 44 462 972, zast.: Legal Counsels s.r.o., so sídlom Tallerova 10, 811 02 Bratislava, IČO: 36 364 606, proti odporcom: 1. J. S. S., N. XX.XX.XXXX, trvale bytom M. XX/J, XXX XX A., 2. ROVAK s.r.o., so sídlom Galvániho 1, 821 04 Bratislava, IČO: 44 073 461, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia proti odporcom v 1. a 2. rade **z a m i e t a**.

Odporcom v 1. a 2. rade sa náhrada trov konania proti navrhovateľovi nepriznáva.

odôvodnenie:

Podaním zo dňa 10.07.2014, podaným na súd dňa 11.07.2014, sa navrhovateľ domáhal nariadenia predbežného opatrenia, ktorým súd odporcovi v 1. a 2. rade uloží povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania smerujúceho k uzavretiu zmlúv o prevode vlastníctva bytu podľa Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa 26.06.2013 medzi odporkyňou v 1. rade a navrhovateľom do doby právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

V návrhu navrhovateľ uviedol, že ako kupujúci uzatvoril dňa 26.06.2012 s odporkyňou v 1. rade ako predávajúcou Kúpnu zmluvu, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Zmluvu o zrušení vecného bremena, ktorej predmetom bol záväzok odporkyne v 1. rade previesť do výlučného vlastníctva navrhovateľa nehnuteľnosť - pozemok, parc. č. XXXXX/XXX, v tom čase o výmere 3 151 m², zapísaný na R. Č.. XXXX, vedený B. K. pre S.. V. B. A., k. ú.: C. (ďalej ako „pozemok“) a záväzok navrhovateľa zaplatiť kúpnu cenu vo výške 1 331 600,- eur. Predmetná kúpna zmluva bola uzavretá za účelom výstavby projektu „Y.“, ktorého stavebníkom je navrhovateľ.

Zároveň s kúpnu zmluvou uzavrel navrhovateľ dňa 26.06.2013 s odporkyňou Zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej sa navrhovateľ zaviazal, že po dostavaní obytného komplexu uzavrie s odporkyňou v 1. rade Zmluvu o prevode vlastníctva k ôsmim bytom a viacerým nebytovým priestorom v tomto komplexe, za podmienok špecifikovaných v zmluve. V čase uzavretia Zmluvy o budúcej zmluve bola odporkyňa v 1. rade výlučnou vlastníčkou pozemku, na ktorom stavia navrhovateľ obytný komplex.

Navrhovateľ s odporkyňou v 1. rade dlhšiu dobu rokoval o predaji pozemku, aby mohol realizovať svoj podnikateľský zámer, nakoľko si však odporkyňa bola vedomá svojej výhodnej pozície a vycítila eminentný záujem navrhovateľa o kúpu pozemku, podmienila predaj pozemku uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve.

Na základe oznámenia o postúpení práv a povinností zo zmlúv, ktoré zaslal navrhovateľovi odporca v 2. rade, má navrhovateľ vedomosť o tom, že odporkyňa v 1. rade postúpila práva a povinnosti na odporcu v 2. rade. Odporkyňa v 1. rade ani odporca v 2. rade doteraz nepreukázali postúpenie práv a povinností spôsobom v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu je pasívne legitimovaný aj odporca v 2. rade, preto žiada navrhovateľ vydať predbežné opatrenie aj voči odporcovi v 2. rade.

Návrhom vo veci samej - žalobou o určenie neplatnosti Zmluvy o budúcej zmluve sa navrhovateľ, v konaní vedenom na tomto súde pod sp. zn.: 10C/196/2014 domáha, aby súd určil túto Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretú dňa 26.06.2013 za neplatnú, a to z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom ako aj z dôvodu, že nebola uzavretá slobodne. Uzavretie tejto zmluvy bolo podmienkou úspešného uzavretia kúpnej zmluvy na pozemok, navyše samotný obsah zmluvy poskytuje odporkyňi v 1. rade široký rozsah práv a minimum povinností, pričom na jej základe má odporkyňa v 1. rade po uzavretí zmlúv o prevode vlastníctva nadobudnúť vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom za cenu, ktorá je neprimerane nízka v porovnaní s trhovou hodnotou obdobných bytov a nebytových priestorov, na základe čoho má navrhovateľ za to, že Zmluva o budúcej zmluve je absolútne neplatná a to z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom, ako aj z dôvodu, že prejav vôle navrhovateľa pri jej uzatváraní nebol slobodný. Na základe uvedeného by bolo nespravodlivé od navrhovateľa požadovať, aby plnil zo Zmluvy o budúcej zmluve, ktorú uzavrel neslobodne, pod nátlakom a za nevýhodných podmienok.

Navrhovateľ začal s odporkyňou v 1. rade rokovať o predaji pozemku v dostatočnom časovom predstihu tak, že v prípade, ak odporkyňa v 1. rade nebude mať záujem pozemok odpredať, neohrozí projekt výstavby obytného objektu. Odporkyňa v 1. rade vyjadrila súhlas a vôľu pozemok odpredať, a tak navrhovateľ pokračoval v prípravách projektu aj naďalej. Odporkyňa v 1. rade kládla neustále nové požiadavky, rokovanie a samotné uzatvorenie kúpnej zmluvy na pozemok sa natoľko predĺžilo, že náhla zmena lokality výstavby by bola pre navrhovateľa nerentabilná a ocitol by sa v strate. Z toho dôvodu, teda z obavy, že odporkyňa v 1. rade nebude ochotná síce pre ňu výhodnú kúpnu zmluvu podpísať, ak navrhovateľ nepristúpi k uzavretiu Zmluvy o budúcej zmluve, uzavrel navrhovateľ s odporkyňou v 1. rade, ako aj s jej dcérou J.. K. R., tieto Zmluvy o budúcej zmluve, hoci boli pre neho značne nevýhodné, a to aj s poukazom na to, že kúpna cena za byty a nebytové priestory mala byť odporkyňou v 1. rade uhradená až po úplnom dostavaní bytového komplexu. Z tohto dôvodu navrhovateľ nemohol použiť finančné prostriedky z predaja týchto bytov a nebytových priestorov na realizáciu projektu výstavby obytného komplexu, čo nie je štandardným postupom.

Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy odôvodnil navrhovateľ tým, že v prípade, ak by bol navrhovateľ nútený uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným v Zmluve o budúcej zmluve pred časom ako súd rozhodne o žalobe vo veci samej, odporkyňa v 1. rade, resp. odporca v 2. rade, by mohol predmetné nehnuteľnosti scudziť a znemožniť, resp. sťažiť navrhovateľovi ich spätné nadobudnutie.

V prípade, ak navrhovateľ neuzavrie zmluvy o prevode vlastníctva s odporkyňou v 1. rade resp. s odporcom v 2. rade, nakoľko je presvedčený o ich absolútnej neplatnosti, hrozí mu, že si odporcovia voči nemu uplatnia vysoké sankcie zakotvené v zmluve o budúcej zmluve (ktoré sú však rovnako v rozpore s dobrými mravmi).

Súd po dôkladnom vyhodnotení skutočností a tvrdení obsiahnutých v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, v nadväznosti na obsah všetkých listín predložených navrhovateľom, dospel k záveru, že v danej veci nie sú splnené predpoklady na nariadenie predbežného opatrenia, a to najmä s poukazom na nasledovné:

Podľa § 74 ods. 1 O.s.p. môže súd pred začatím konania nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f/ O. s. p. predbežné opatrenie môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 75 ods. 6 O. s. p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výstupu účastníkov.

Predbežným opatrením môže súd okrem iného uložiť účastníkovi, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, alebo aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal (§76 ods.1 písm. e), f), g) O.s.p.).

Predbežné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak je potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi účastníkmi, ktorý bezpodmienečne vyžaduje dočasnú a rýchlu súdnu ochranu.

Základným predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia je, aby navrhovateľ preukázal právny vzťah medzi ním a odporcom, aby preukázal naliehavosť vydania predbežného opatrenia, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne mu hroziacej ujmy, čoho sa navrhovateľ mieni domáhať návrhom vo veci samej a napokon zrozumiteľnosť, určitosť a vykonateľnosť navrhovaného predbežného opatrenia. Pred nariadením predbežného opatrenia súd vychádza z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne odôvodnený a ďalej skúma skutkové okolnosti, vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia.

Predpokladom na nariadenie predbežného opatrenia podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. v spojení s § 74 ods. 1 O.s.p. je, že tu existuje potreba dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania. Potreba dočasnej úpravy pomerov v určitej veci existuje spravidla vtedy, ak u navrhovateľa reálne a bezprostredne hrozí v dôsledku správania odporcu vznik značnej ujmy a vzniku tejto ujmy je možné predísť dočasným „zakonzervovaním“ stavu existujúceho v čase rozhodnutia súdu o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Existenciu vyššie uvedených okolností je povinný osvedčiť navrhovateľ.

Navrhovateľ naplnenie predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia vidí v tom, že v prípade, ak by bol navrhovateľ nútený uzavrieť zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným v Zmluve o budúcej zmluve pred časom ako súd rozhodne o žalobe vo veci samej, odporkyňa v 1. rade, resp. odporca v 2. rade, by mohol predmetné nehnuteľnosti scudziť a znemožniť, resp. sťažiť navrhovateľovi ich spätné nadobudnutie. V prípade, ak navrhovateľ neuzavrie zmluvy o prevode vlastníctva s odporkyňou v 1. rade resp. s odporcom v 2. rade, nakoľko je presvedčený o ich absolútnej neplatnosti, hrozí mu, že si odporcovia voči nemu uplatnia vysoké sankcie zakotvené v zmluve o budúcej zmluve (ktoré sú však rovnako v rozpore s dobrými mravmi).

Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia súd posudzuje len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených, prípadne dodatočne predložených listín. Takýto postup súdu predpokladá platná právna úprava (§ 115 ods. 1 O.s.p. a contrario, § 75 ods. 7 O.s.p.) sledujúca tým dosiahnutie účelu právneho inštitútu predbežného opatrenia, ktorým je rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej okamžitý zásah súdu. Ak by sa v konaní o nariadenie predbežného opatrenia malo trvať na požiadavke riadneho vykonania a hodnotenia dôkazov, mohol by byť účel tohto procesného inštitútu zmarený.

Navrhovateľ však vo svojom návrhu ničím neosvedčil, ani nepreukázal žiadne skutkové okolnosti, ktoré by bez rozumných pochybností umožňovali prijať záver, že navrhovateľovi v dôsledku správania odporcu bezprostredne hrozí nebezpečenstvo vzniku značnej ujmy a vzniku takejto ujmy možno zabrániť nariadením predbežného opatrenia.

Navrhovateľ dokonca ani nepopísal žiadne konkrétne správanie ani jedného z odporcov, z ktorého by sa dalo vyvodiť, že odporca v 1. rade alebo v 2. rade, má čo i len úmysel vykonávať akékoľvek právne úkony v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve (teda, že by napr. odporca vyzval navrhovateľa na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva). Dokonca navrhovateľ ani neosvedčil, že by nastali podmienky v zmysle čl. 2, bodu 2.8 Zmluvy o budúcej zmluve, ktoré by zakladali povinnosť navrhovateľa ako budúceho predávajúceho doručiť odporcovi v 1. rade resp. v 2. rade výzvu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

Keďže účelom vydania predbežného opatrenia je prevencia pred možným následkom takého konania odporcu, v dôsledku ktorého príde k sťaženiu právneho postavenia navrhovateľa, resp. zmareniu výkonu rozhodnutia vo veci samej a v predmetnej veci navrhovateľ neosvedčil ani nepreukázal, že by v čase vydania rozhodnutia v danom prípade existovalo nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, a teda nepreukázal, že by tu existovala naliehavá potreba úpravy pomerov medzi účastníkmi, ani že budúci výkon rozhodnutia je ohrozený, súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný zamietol.

O náhrade trov konania o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia proti odporcom v 1. a 2. rade súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Odporcovia v 1. a 2. rade mali v konaní o nariadenie predbežného opatrenia plný úspech, mali preto proti neúspešnému navrhovateľovi právo na náhradu trov konania. Súd nepriznal odporcom v 1. a 2. rade proti navrhovateľovi náhradu trov konania, pretože odporcom v 1. a 2. rade v konaní žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

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

V odvolaní musí byť popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.