

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 12C/336/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115221253
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Revický
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8115221253.1

Uznesenie

Okresný súd Prešov v právnej veci navrhovateľky: O.. S. A., D.. X.X.XXXX, N. N. X, XXX XX A., zastúpenej JUDr. Petrom Rakom, advokátom, Masarykova 13, 080 01 Prešov, proti odporcovi: Sunen s.r.o., Obrody 25, 040 01 Košice, IČO: 36 864 111, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

U k l a d á odporcovi povinnosť do 7 dní zložiť sumu 74.000,- Eur do úschovy na súde na čas do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015, a do toho času úplného zloženia sumy 74.000,- Eur do úschovy na súde z a k a z u j e odporcovi previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam:

pozemok KNC XXXXX/XXX, zastavené plochy a nádvoría o výmere 70 m²,
pozemok KNC XXXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 60 m²,
pozemok KNC XXXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 120 m²,
rozostavaný rodinný dom na parcele KNC XXXXX/XXX,

všetky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie Ľubotice, a to najmä tieto nehnuteľnosti predať, darovať, postúpiť, prenajať, založiť, zriadiť k nim vecné bremeno, resp. inak zaťažiť či scudziť s tým, že zložením sumy 74.000,- Eur do úschovy na súde tento zákaz zaniká, a to všetko až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015.

V prevyšujúcej časti návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

O trovách konania o predbežnom opatrení rozhodne súd v súvisiacom konaní vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou súdu 10.8.2015 a vedenou na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015 sa navrhovateľka domáha, aby súd vydal platobný rozkaz, ktorým by odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu 74.000,- Eur s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnila tým, že dňa 23.5.2014 s odporcom uzatvorila Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa odporca zaviazal realizovať radovú zástavbu rodinných domov s príslušenstvom - „W. S. Z. S. L.“ s tým, že následne po realizácii prevedie vlastníctvo jedného z domov s príslušenstvom na ňu. Vzhľadom na to, že odporca porušil podmienky zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a okrem iného nedodrжал termín dokončenia a kolaudácie stavby do 30.10.2014, výzvou zo dňa 15.1.2015 ho požiadala o riadne splnenie jeho záväzku. Keďže ani po zaslaní tejto výzvy si odporca neplnil svoje povinnosti, pričom v zmysle zmluvy a jej dodatku mal byť rodinný dom s príslušenstvom dokončený a skolaudovaný najneskôr do 30.10.2014, od zmluvy o budúcej zmluve v zmysle jej dodatku odstúpila písomným vyjadrením zo dňa 10.5.2015 - Odstúpenie od zmluvy s poukazom na čl. 9 bod 1 dodatku. Uviedla, že jej možnosť odstúpiť od zmluvy bola riadne dohodnutá v dodatku č. 1 v čl. 9 prvá veta: „Budúci predávajúci je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak bude budúci predávajúci s dokončením výstavby rodinného domu v omeškaní 60 dní.“ Ďalej v žalobe poukázala na to, že v čl. 9, 3. a 4. veta dodatku č. 1 sa s odporcom dohodli, že: „Budúci predávajúci je povinný vrátiť budúcemu kupujúcemu uhradené zálohové platby najneskôr do 60 dní od doručenia

oznámenia budúceho kupujúceho o odstúpení od tejto zmluvy obsahujúceho odôvodnenie, že odstupuje v zmysle tohto bodu 9.1 tejto zmluvy. V prípade ak budúci predávajúci bude v omeškaní s vrátením zálohových platieb, zaväzuje sa zaplatiť budúcemu kupujúcemu úroky z omeškania vo výške 0,03% za každý deň omeškania.“ Uviedla, že odporcovi bolo odstúpenie od zmluvy doručené dňa 28.5.2015, 60-dňová lehota na vrátenie záloh mu márne uplynula dňa 27.7.2015 a teda od 28.7.2015 je odporca v omeškaní s vrátením sumy 74.000,- Eur, pričom navrhovateľka má právo na úrok z omeškania vo výške 0,03% denne do zaplatenia.

Písomným podaním doručeným Okresnému súdu Prešov 12.8.2015 a zapísaným pod sp. zn. 12C/336/2015 navrhovateľka následne navrhla, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým by odporcovi nariadil povinnosť do 7 dní zložiť do úschovy súdu sumu 74.000,- Eur, a to na čas do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ktorá je vedená na Okresnom súde v Prešove pod sp. zn. 13C/334/2015, zakázal odporcovi previesť vlastnícke právo k nasledujúcim nehnuteľnostiam:
pozemku KNC XXXXX/XXX, zastavené plochy a nádvoria o výmere 70 m²
pozemok KNC XXXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m²
pozemok KNC XXXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m²
rozostavaný rodinný dom na parcele KNC XXXXX/XXX
všetkým vedeným na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Ľubotice, a to najmä tieto nehnuteľnosti predať, darovať, postúpiť, prenajať, založiť, zriadiť k nim vecné bremeno, resp. inak zaťažiť či scudziť, a to čo aj len jednu nehnuteľnosť, a to na čas do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ktorá je vedená na Okresnom súde v Prešove pod sp. zn. 13C/334/2015. až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015, s povinnosťou odporcu nahradiť navrhovateľke trovy konania za nariadenie predbežného opatrenia. Návrh odôvodnila poukazom na konanie o zaplatenie 74.000,- Eur s príslušenstvom vedené na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13C/334/2015 medzi tými istými účastníkmi, a uvedením rovnakých (vyššie uvedených skutočností) ako v konaní vo veci samej s tým, že správanie sa odporcu je podľa jej názoru účelové. Odporca sa podľa nej vyhýba splneniu si svojej povinnosti, ktorú dokonca aj uznal, keď jej mailom zo dňa 16.7.2015 uviedol: „Dobrý deň p. A., na základe Vášho odstúpenia od Kúpnej zmluvy si Vám dovoľujem oznámiť, že Vami uhradené finančné prostriedky (zálohové platby) Vám budú vrátené na Váš bankový účet v termíne do 28.7.2015 v zmysle uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. ZoBKZ/2014/07. Ospravedlňujeme sa za vzniknuté nepríjemnosti.“ Odporca teda v plnom rozsahu uznal svoj záväzok čo do dôvodu a do výšky, tento však do dnešného dňa nesplnil. Má obavu, či sa vôbec niekedy ku svojim peniazom dostane a to z nasledovných dôvodov: V prípade odporcu ide o spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá za svoju krátku históriu 3x zmenila svoje sídlo a cca pred dvoma mesiacmi aj zmenila svojich spoločníkov a konateľov. Základné imanie spoločnosti je absolútne minimálne a to vo výške 5.000,- Eur. Nehnuteľnosti v rámci realizovanej akcie - domy S. Z. Ľ. sú v súčasnosti evidované na LV XXXX pre katastrálne územie Ľ., vlastníkom týchto nehnuteľností je síce odporca, avšak kataster už aj pri vlastníkovi - časť B vyznačil plombu S.. Už iba samotná táto skutočnosť, že odporca na základe zmlúv s ňou a ďalšími mal priamo previesť vlastnícke práva k nehnuteľnostiam na ňu resp. ďalších záujemcov, v čase keď množstvo nehnuteľností ešte nie je skolaudovaných prevádza nehnuteľnosti na jej neznámu osobu, je podľa navrhovateľky maximálne podozrivá a znepokojujúca. Na predmetnom LV k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom výstavby, je zriadené množstvo záložných práv, pričom z rozsahu zápisu týchto záložných práv v časti C LV je pravdepodobné, že sa týka zriadenia záložného práva na každú nehnuteľnosť (rozostavaný rodinný dom vrátane pozemkov pod a pri nich). Podľa navrhovateľky je zarážajúce, že drvivá väčšina týchto záložných práv je zriadená v prospech súčasného a bývalého konateľa a to pánov M. O. A. (súčasný konateľ) a L.. O. Y. (bývalý konateľ). Má za to, že tieto záložné práva sú zriadené účelovo pravdepodobne preto, aby sa záujemcovia, ako bola ona, k nehnuteľnosti nedostali, a aby osoby blízke spoločnosti resp. štatutárne orgány uspokojili svoje vlastné (možno aj fiktívne) pohľadávky. Má za to, že takéto záložné práva sú zriadené v rozpore so zákonom, zákon obchádzajú, sú odporovateľné, pričom sa domnieva, že takým konaním pravdepodobne môže dochádzať k poškodzovaniu veriteľov. Poukázala najmä na to, že ešte v čase trvania jej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, teda v čase pred odstúpením, boli na nehnuteľnosti, ktoré podľa zmluvy mali pripadnúť jej (rozostavaný rodinný dom na parcele CKN XXXXX/XXX) zriadené záložné právo v prospech konateľa M. O. A.. Bez ohľadu na vyššie uvedené množstvo záložných práv je konanie odporcu, resp. jeho konateľa už absolútne nepochopiteľné, keď v čase trvania zmluvy na základe ktorej mal byť dom po jeho dokončení ihneď prevedený na ňu, je zriadené záložné právo konateľa odporcu. Poukázala na mail zo dňa 27.5.2015, z ktorého je podľa nej zrejmé, že zrejme, že na jej nehnuteľnosť bolo zriadené záložné právo, pričom konateľ odporcu p. Y., ktorý o tom vedel a ktorý ju o tom informoval, nespravil podľa jej

vedomostí nič preto, aby tomu zabránil, resp. aby tieto kroky boli zvrátené. Má za to, že na základe vyššie uvedeného uvedený projekt nemusí byť právne v poriadku a má veľké obavy, aby sa domohla späť svojich peňazí. Z týchto dôvodov prosí, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým zaviazže odporcu zložiť do úschovy súdu sumu vo výške 74.000,- Eur z dôvodu, aby v prípade úspešného súdneho sporu sa k svojim peniazom aj reálne dostala, a v prípade že by súd nevyhovel jej návrhu v celom rozsahu a zaviazal odporcu na zloženie finančných prostriedkov do úschovy v nižšom rozsahu, aby súd súčasne zakázal odporcovi scudzovať aspoň označené nehnuteľnosti, ktoré sa týkali uzatvorenej zmluvy medzi ňou a odporcom (v petite návrhu predbežného opatrenia však boli tieto požiadavky na ich nariadenie uvedené kumulatívne, pozn. súdu). Bez nariadenia predbežného opatrenia súdu odporca svojim konaním ohrozí alebo úplne zmarí uspokojenie jej pohľadávky a existuje dôvodná obava, že výkon súdneho rozhodnutia by bol ohrozený.

Na preukázanie týchto skutočností navrhovateľka predložila kópie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. ZoBKZ/2014/07 zo dňa 23.5.2014 uzavretej medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a navrhovateľkou ako budúcim kupujúcim, kópiu dodatku č. 1 k tejto zmluve zo dňa 2.9.2014, príkazov na úhradu a faktúr k prijatým zálohám od odporcu ako dodávateľa pre navrhovateľku ako odberateľa, listu navrhovateľky adresovaného odporcovi zo dňa 15.1.2015 a označeného ako výzva na splnenie povinnosti budúceho predávajúceho vyplývajúcej zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. ZoBKZ/2014/07 a jej Dodatku č. 1 s pripojeným poštovým podacím lístkom a doručenkou o doručení odporcovi 27.1.2015, listu navrhovateľky adresovaného odporcovi zo dňa 10.5.2015 a označeného ako odstúpenie od zmluvy s pripojeným poštovým podacím lístkom a doručenkou o doručení odporcovi 28.5.2015, listu navrhovateľky adresovaného odporcovi zo dňa 29.7.2015 a označeného ako výzva na plnenie (predžalobná výzva) s pripojeným poštovým podacím lístkom a doručenkou o doručení odporcovi 30.7.2015, informatívneho internetového výpisu z obchodného registra týkajúceho sa odporcu, informatívneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie Ľubotice ku dňu 10.8.2015 a kópiu e-mailovej správy O. Y. zo dňa 27.5.2015 adresovanej O. A. Č. ako právnikovi zastupujúcemu odporcu týkajúcej sa okrem iného ich komunikácie s poukazom na už uzavretú zmluvu o zriadení záložného v druhom rade pre M. A. na dom navrhovateľky.

Podľa § 102 ods. 1 O.s.p. veta prvá a posledná - ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne vydá predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz; ustanovenia § 75 až 77 sa použijú primerane.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p. - predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 2 O.s.p. - návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zjavné, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

Podľa § 75 ods. 8 O.s.p. - o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov.

Podľa § 76 ods. 1 O.s.p. - predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby
d) zložil peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde;
e) nenakladal s určitými vecami alebo právami;

Podľa § 76 ods. 4 O.s.p. - ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Vychádzajúc z citovaných ustanovení predbežné opatrenie predpokladá návrh na jeho vydanie a potrebu, aby ešte pred rozhodnutím vo veci boli pomery účastníkov dočasne upravené. Táto potreba by mala vychádzať z toho, že navrhovateľ má pravdepodobne právo, ktorého ochrany sa domáha, a že bez tejto predbežnej ochrany mu pred vydaním konečného rozhodnutia vo veci bezprostredne hrozí ujma, či už v podobe nenapraviteľnej alebo ťažko nahraditeľnej škody, zhoršenia právnej pozície, alebo vzniku nenávratného stavu v právnych vzťahoch účastníkov.

V danom prípade mal súd na základe navrhovateľkou uvádzaných a osvedčených skutočností za to, že je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov. Navrhovateľka pre potreby vydania predbežného opatrenia zatiaľ postačujúco osvedčila svoje právo voči odporcovi na zaplatenie sumy 74.000,- Eur s príslušenstvom a správanie odporcu, ktorý neplní svoje povinnosti voči nej a prevádza svoj nehnuteľný majetok resp. disponuje nehnuteľnosťami vo svojom vlastníctve spôsobom vyvolávajúcim obavu, že výkon práva navrhovateľky v budúcnosti by mohol byť ohrozený, a keďže návrhu na vydanie predbežného rozhodnutia (vychádzajúc zo skutočností v ňom uvedených) čiastočne vyhovel, a so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia sa stotožňuje, súd na ne poukazuje a uznesenie o jeho nariadení v zmysle ust. § 76 ods. 4 O.s.p. v jeho vyhovujúcej časti ďalej podrobne neodôvodňuje.

Vo vzťahu k prevyšujúcej časti návrhu na vydanie predbežného opatrenia, ktorú zamietol, súd poukazuje na to, že navrhovateľka v odôvodnení svojho návrhu síce uviedla, že v prípade že súd vyhovie jej návrhu na zloženie v plnom rozsahu nemá v tomto štádiu ďalšie návrhy, a v prípade, že by súd nevyhovel jej návrhu v celom rozsahu a zaviazal by odporcu na zloženie finančných prostriedkov do úschovy v nižšom rozsahu, žiada, aby súd súčasne nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakáže odporcovi aspoň scudzovať označené nehnuteľnosti, v neskôr uvedenom petite návrhu predbežného opatrenia však boli tieto požiadavky na ich nariadenie uvedené kumulatívne. Súbežné uloženie povinnosti odporcovi zložiť sumu 74.000,- Eur do úschovy súdu a súčasne nenakladať s označenými nehnuteľnosťami do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej by však podľa názoru súdu obmedzilo odporcu na nevyhnutnú mieru. Takto navrhovaný rozsah predbežného opatrenia je zjavne neprimeraný pohľadávke, ktorej budúci výkon rozhodnutia by malo zabezpečovať, nakoľko takéto predbežné opatrenie by vlastne (pri jeho naplnení) zabezpečovalo pohľadávku navrhovateľky vo väčšom rozsahu (dvojnásobne) a postihovalo tak majetok odporcu, ktorého hodnota by bola zjavne vo výraznom nepomere k hodnote predmetnej pohľadávky. Predbežné opatrenie môže byť nariadené iba v potrebnom rozsahu, pričom zásah do práv dotknutého účastníka musí byť primeraný navrhovateľkou osvedčenému porušeniu jej práv a právom chránených záujmov, rovnako musí byť primeraná aj eventuálna ujma vzniknutá dotknutému účastníkovi. To isté napokon platí aj vo vzťahu k navrhovanej dobe platnosti predbežného opatrenia do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, keď konanie o nároku, vo vzťahu ku ktorému sa má predbežné opatrenie vydať, sa napokon (z rôznych dôvodov) nemusí skončiť meritórnym rozhodnutím vo veci samej, z jeho návrhu nie je zrejmá potreba jeho trvania do meritórneho rozhodnutia, a preto ho súd (z dôvodov určitosti) obmedzil len na čas do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Vzhľadom na uvedené súd návrh na vydanie predbežného opatrenia v rozsahu nad časť, ktorej vyhovie, v prevyšujúcej časti zamietol.

Vzhľadom na to, že ide o návrh na vydanie predbežného opatrenia po začatí konania a týmto rozhodnutím sa konanie nekončí, o trovách predbežného opatrenia rozhodne súd s poukazom na ust. § 151 ods. 1 O.s.p. v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované) uviesť, 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.