

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/328/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1615210673
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1615210673.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa REALITY - X 42 CZ s.r.o., Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, Česká republika, IČO: 277 24 794, práv. zast. Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS, s.r.o., Potočná 650/135B, 911 01 Trenčín, IČO: 36 857 882, proti odporcovi SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072, v konaní o určenie neplatnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia a o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Malacky, č. k. 10Cb/292/2015-29, zo dňa 5.11.2015, jednohlasne takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Malacky, č. k. 10Cb/292/2015-29 zo dňa 5.11.2015 p o t v r d z u j e .

odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol. V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa návrhom zo dňa 9.10.2015 voči odporcovi domáha určenia neplatnosti Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010. Spolu s návrhom vo veci samej podal návrh na nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej odporcovi uložil zákaz vykonávať záložné právo zapísané v časti C listu vlastníctva č. XXXX pre K.Ú. B. v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor na stavbu - budova so súp. číslom XXXX na W. Č. XXX/X P. W. W. Č. XXX/X - Y. W. M. M. XXXXX V.X P. W. Č. XXX/X - D. W. P. N. M. M. XXXX V.X, zriadenom na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.1.2011, podľa ktorej vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. XXX/XX zo dňa 02.02.2011. Navrhovateľ odôvodnil návrh tým, že je výlučným vlastníkom uvedených nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, pre K.Ú. B., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX. Navrhovateľ ako budúci predávajúci a odporca ako budúci kupujúceho uzatvorili dňa 30.12.2010 Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v znení Dodatku č. 1 k nej zo dňa 31.1.2011, ktorou sa podľa bodu 3.1. zmluvy odporca zaviazal uzavrieť s navrhovateľom kúpnu zmluvu, ktorou mal kúpiť do svojho výlučného vlastníctva uvedené nehnuteľnosti. Navrhovateľ v právnom postavení záložcu a odporca v právnom postavení záložného veriteľa dňa 31.1.2011 uzatvorili Zmluvu o zriadení záložného práva, ktorou navrhovateľ zriadil k nehnuteľnostiam záložné právo v prospech odporcu na zabezpečenie peňažnej pohľadávky odporcu na vrátenie peňažnej sumy vo výške 450.000 Eur pre prípad porušenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 3.6 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odporcom, a na zabezpečenie peňažnej pohľadávky odporcu na vrátenie peňažnej sumy vo výške 500.000 Eur pre prípad porušenia povinnosti uvedenej v bode 3.8 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy navrhovateľom. Z výpisu z obchodného registra odporcu je zrejmé, že štatutárnym orgánom odporcu boli v čase podpisu zmlúv a doposiaľ sú, dvaja konatelia, a to Q. K. a K. K., funkcia konateľa u oboch vznikla ku dňu 23.12.2010, konatelia konajú spoločne. Navrhovateľ porovnaním podpisov štatutárných zástupcov zistil, že Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nepodpísal konateľ odporcov K. K., ale jeho otec, ktorý má zhodné meno a priezvisko. Z toho navrhovateľ dôvodí záver, že Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je absolútne neplatná

právny úkon podľa § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka, táto nemohla od počiatku spôsobiť akékoľvek právne následky a teda nemohlo dôjsť na jej základe k platnému zriadeniu a vzniku záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa v prospech odporcu vzhľadom na akcesorickú povahu záložného práva, ktoré nemôže existovať bez existencie pohľadávky, ktorú má zabezpečovať.

Dňa 15.9.2015 bola navrhovateľovi doručená výzva od AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., IČO: 46 141 341, ktorou bol navrhovateľ vyzvaný na základe návrhu odporcu na vykonanie dražby k umožneniu vykonania obhliadky nehnuteľností na účely jej ohodnotenia. Odporca oznámil začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, o čom svedčí poznámka zapísaná v katastri nehnuteľností pod W.-XX/XX na LV č. XXXX K.. Ú.. B.. Navrhovateľ má preukázateľne odôvodnený nárok na určenie, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatným právnym úkonom, a preto odporca nie je oprávnený na výkon tohto záložného práva, keďže neexistuje záložné právo viaznuce na nehnuteľnostiach pre neexistenciu pohľadávky odporcu, ktorú malo záložné právo zabezpečovať v dôsledku absolútnej neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočíva podľa navrhovateľa v tom, že ak dôjde v dôsledku výkonu záložného práva k predaju nehnuteľností tvoriacich predmet záložného práva tretej osobe, obnovenie vlastníckeho práva navrhovateľa k týmto nehnuteľnostiam bude znemožnené, vydanie predbežného opatrenia postihujúce nehnuteľnosti tvoriace predmet záložného práva by nebolo podľa navrhovateľa neprimeraným zásahom do záložného práva odporcu, keďže by išlo iba o dočasné obmedzenie jeho záložného práva spočívajúce v dočasnom zdržaní sa jeho výkonu a nešlo by o zásah nad nevyhnutnú mieru.

Súd prvého stupňa v napadnutom uznesení uviedol, že navrhovateľ sa domáhal vydania predbežného opatrenia po začatí konania (§ 102 ods. 1, O.s.p.) Predbežné opatrenie je prostriedkom, ktorým možno poskytnúť okamžitú ochranu porušeným alebo ohrozeným právam v tých prípadoch, keď situácia vyžaduje, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov konania alebo, ak je tu obava, že by mohol byť ohrozený výkon súdneho rozhodnutia. Plní predovšetkým zaisťovaciu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, resp. vytvoriť pokojný stav, aby sa navrhovateľ mohol nerušene domáhať svojho práva. Predbežné opatrenie nie

je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Predbežné nariadenie možno teda nariadiť z dvoch dôvodov. Jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov konania, druhým potreba zabezpečiť výkon súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, musí navrhovateľ osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj nebezpečenstvo bezprostrednej hroziacej ujmy. Predbežné opatrenie musí mať vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej.

Z rozhodovacej činnosti súdu prvého stupňa je známe, že na základe samostatných návrhov navrhovateľa je vedených viacero konaní vychádzajúcich z identického skutkového stavu:

- v právnej veci sp. zn. 4C/4/2011, vedenej medzi účastníkmi na základe návrhu navrhovateľa zo dňa 26.4.2011, sa navrhovateľ domáha voči odporcovi nahradenia prejavu vôle odporcu k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je predaj predmetných nehnuteľností,
- v právnej veci sp. zn. 10Cb/275/2015 vedenej medzi účastníkmi na základe návrhu navrhovateľa zo dňa 21.9.2015 sa navrhovateľ domáha voči odporcovi určenia, že odporca nie je veriteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom a nie je oprávnený na výkon záložného práva,
- v prejednávanej veci navrhovateľ podal vo veci samej návrh na určenie neplatnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010.

Zo skutkového a právneho stavu založeného zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a záložnou zmluvou vyplýva, že zmluvnou povinnosťou odporcu podľa bodu 3.4. písm. c) zmluvy je záväzok odporcu najneskôr do 15.03.2011 zriadiť neodvolateľnú notársku úschovu u notárky Mgr. Zuzany Karasovej a zároveň do tejto úschovy zložiť peňažnú sumu vo výške 1.500.000 Eur plus DPH (tretia splátka kúpnej ceny), splnenie tejto povinnosti hodnoverne preukázať budúcemu predávajúcemu. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 3.6. zmluvy o budúcej zmluve zo strany odporcu (povinnosť zaplatiť zálohu na kúpnu cenu vo výške 50.000 Eur do 3.1.2011, povinnosť zriadiť notársku úschovu do 31.1.2011 podľa bodu 3.4 b) - druhá splátka kúpnej ceny vo výške 450.000 Eur, povinnosť zriadiť notársku úschovu do 15.3.2011 podľa bodu 3.4 c), povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu do 7 dní od splnenia povinnosti zriadiť notársku úschovu a zložiť poslednú časť kúpnej ceny) vznikne povinnosť záložcu vrátiť záložnému veriteľovi zaplatené splátky kúpnej ceny, peňažnú sumu vo výške 450.000 Eur (uvedenú v bode 1.3 písm. b) zmluvy). V prípade porušenia povinnosti navrhovateľa uvedenej v

bode 3.8. zmluvy o budúcej zmluve (ak napriek splneniu povinností odporcom, t.j. budúcim kupujúcim nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech odporcu) vznikne povinnosť záložcu vrátiť záložnému veriteľovi peňažnú sumu vo výške 500.000 Eur (uvedenú v bode 1.3 písm. a) a b) zmluvy). Na zabezpečenie peňažnej pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi ako záložcovi, záložca dáva do zálohu všetky nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1 tejto zmluvy a zriaďuje k nim záložné právo pre záložného veriteľa. Pokiaľ ide o navrhovateľom uplatnený nárok, dospel súd k tomu záveru, že nebol osvedčený do takej miery, že by bola daná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania prostredníctvom predbežného opatrenia. Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na neplatnosť Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako dôvod dočasnej úpravy právnych pomerov tvrdiac, že konateľ odporcu K. K. sa nezúčastnil kontraktáčného procesu a zmluvu nepodpísal, a teda podpis zmluvy nebol prejavom vôle konateľa, ale jeho otca, ktorý má rovnaké meno a priezvisko, takéto svoje tvrdenia ničím nepreukázal a ani neosvedčil. Len samotné poukázanie navrhovateľom na potrebu vykonania dokazovania ohľadom podpisu konateľa odporcu v tomto štádiu konania nie je postačujúce na osvedčenie nároku, navyše za situácie keď sa v inom konaní domáha nárokov z identickej zmluvy s poukazom jej platnosť. Spôľahlivosť tvrdení navrhovateľa o tom, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve nepodpísal štatutárny zástupca odporcu, ale iná osoba preto nie je na úrovni osvedčenia skutočností, ktoré sú pre záver o potrebe nevyhnutnosti nariadenia predbežného opatrenia rozhodujúce. Za zisteného skutkového stavu by zároveň došlo k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov konania, pričom tento zásah by bol navyše aj neprimeraný. Hoci odporca už pristúpil k výkonu záložného práva (a to ešte v roku 2011, bez ohľadu na tvrdenú a osvedčenú skutočnosť, že navrhovateľa dražobná spoločnosť vyzvala na vykonanie ohliadky nehnuteľnosti až v roku 2015), treba mať na zreteli (pokiaľ ide o existenciu záložného práva), že keď navrhovateľ v tomto štádiu konania ničím neosvedčil neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, neosvedčil ani skutkové tvrdenie o neexistencii pohľadávky odporcu zabezpečuje záložným právom, ktorého výkonu by sa mal odporca zdržať.

Proti uzneseniu podal v zákonnej lehote navrhovateľ odvolanie a žiadal odvolací súd aby uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrhu na vydanie predbežného opatrenia vyhovie v celom rozsahu. Odvolanie odôvodnil tým, že považuje rozhodnutie súdu prvého stupňa za arbitrárne a nepreskúmateľné. Konanie pod sp. zn. 4C/4/2011 začalo na podnet navrhovateľa v čase, keď navrhovateľ nemal vedomosť o skutočnostiach, ktoré spôsobujú absolútnu neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve. Na základe predložených zmlúv, bez potreby znaleckého dokazovania, je zjavné, že ich nepodpisovala tá istá osoba čím osvedčil nárok na vydanie predbežného opatrenia bez potreby dokazovania. Navrhované predbežné opatrenie by nevyvolalo nevyvážený stav medzi účastníkmi konania, pretože vzhľadom na plánovaný predaj nehnuteľností v rámci dobrovoľnej dražby by na strane odporcu došlo len k oddialeniu predaja nehnuteľností a na druhej strane by bola poskytnutá ochrana navrhovateľovi proti vzniku bezprostrednej ujmy - prevodom nehnuteľností na tretiu osobu. Ochrana práv záložcu by aj pri nariadení predbežného opatrenia zostala zachovaná.

Podaním zo dňa 15.12.2015 sa k odvolaniu navrhovateľa vyjadril odporca v tom zmysle, že napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa považuje za vecne a skutkovo správne a navrhol ho odvolaciemu súdu potvrdiť. Ďalej uviedol, že u navrhovateľa sa jedná už o 6. pokus o vydanie predbežného opatrenia na tých istých skutkových základoch s odlišnou právnou kvalifikáciou. Navrhovateľ zavádza súd, pretože on sám ako aj jeho právny zástupca majú vedomosť, že zmluvy boli podpisované na základe generálnej plnej moci oprávnenej osobe - Kamilovi Kuzmovi staršiemu.

Krajský súd v Bratislave, ako odvolací súd podľa § 10 ods. 1, O.s.p. preskúmal napadnuté uznesenie podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je vecne správne.

Podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožnil s právnym aj skutkovým odôvodnením uznesenia súdu prvého stupňa. Na zdôraznenie správnosti napadnutého uznesenia odvolací súd dodáva, že účelom predbežného opatrenia je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov. Pred nariadením predbežného opatrenia je potrebné osvedčenie tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktoré môžu vyústiť do záveru o potrebe, nariadiť predbežné opatrenie. Odvolací súd po preskúmaní návrhu navrhovateľa

na nariadenie predbežného opatrenia a priložených listinných dôkazov dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný, nakoľko podmienky na nariadenie predbežného opatrenia v danom prípade nie sú naplnené. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom odvolateľa, že na osvedčenie jeho nároku bolo v plnej miere dostačujúce už len to, že poukázal na očividnú nezgodu podpisov konajúcich osôb. Prostredníctvom označených dôkazov odvolací súd zistil, že určenie platnosti, resp. neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude predmetom dokazovania vo veci samej a mal za to, že poukázanie na nezgodu v podpisoch konajúcich osôb neosvedčuje v tomto štádiu dôvodnosť navrhovaného predbežného opatrenia. Oznámenie o začatí a spôsobe výkonu záložného práva bolo na liste vlastníctve zapísané už 03.11.2011, navrhovateľ teda neriešil situáciu bezprostredne. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom navrhovateľa, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je arbitrárne a nepreskúmateľné. Súd prvého stupňa zrozumiteľne a zákonným spôsobom zdôvodnil, prečo nie je možné nariadiť predbežné opatrenie a jeho rozhodnutie je vecne správne.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd dospel k záveru, že neboli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia, a preto napadnuté uznesenie podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

O náhrade trov konania rozhodne súd prvého stupňa v súlade s § 145 O.s.p. v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.