

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5CoCsp/33/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121239090
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:6121239090.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v právnej veci žalobcov 1/ C. I., nar. XX.X.XXXX, bytom K. L. E. XXX a 2/ E. I., nar. XX.X.XXXX, bytom B., B. XXX, obaja právne zastúpení JUDr. Ľubošom Noskovičom, advokátom, so sídlom Bratislava, Konventná 5 proti žalovanému SHEA BEAT, a.s., so sídlom Bratislava, Tallerova 4, IČO 36 658 022, o zaplatenie 14.100,- eur s príslušenstvom, o návrhu žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza č.k. 18Csp/29/2021-144 zo dňa 14. apríla 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením nariadil zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriadil záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného SHEA BEAT, a.s. v katastrálnom území X. T. zapísaných na LV č. XXXX ako pozemok KN C parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 596 m² a pozemok KN C parcelné číslo XXX/X, trvalý trávny porast o výmere 543 m², v prospech spoločne a nerozdielne oprávnených žalobcov 1/ a 2/ na zabezpečenie pohľadávky žalobcov na zaplatenie sumy 14.100,- eur s príslušenstvom, z titulu vrátenia zaplatenej zálohy po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobcami a žalovaným dňa 27.08.2018, pohľadávka uplatňovaná voči žalovanému v konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp.zn. 18Csp/29/2021, a to až do úplného zaplatenia zabezpečenej pohľadávky.

2. Na odôvodnenie tohto rozhodnutia súd uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhajú voči žalovanému zaplatenia sumy 14.100,- eur s príslušenstvom. Podaním zo dňa 12.04.2022 žiadali nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým by súd na zabezpečenie v konaní uplatňovanej pohľadávky zriadil v prospech žalobcov záložné právo na označené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, čo odôvodnili tým, že sa obávajú, že prípadná budúca exekúcia žalovaného môže byť ohrozená, nakoľko žalovaný pristúpil k prevodu svojho jediného nehnuteľného majetku, o ktorom majú žalobcovia vedomosť. Dňa 11.04.2022 podal žalovaný na Okresnom úrade Prievidza - katastrálny odbor, návrh týkajúci sa všetkých nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. 1268 v k. ú. Zemianske Kostofľany a zároveň jediného nehnuteľného majetku v Slovenskej republike, na základe ktorého Okresný úrad Prievidza - katastrálny odbor vyznačil na tomto liste vlastníctva plombu V-2492/2022 (Kúpna zmluva). Na preukázanie primeranosti zálohu k hodnote zabezpečovanej pohľadávky žalobcovia k návrhu pripojili kópie inzerátov na predaj obdobných pozemkov.

3. Uvedený návrh súd posúdil podľa § 343 ods. 1 a 2, § 344, § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, § 329 ods. 1 prvá veta, § 332 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len CSP/ a § 151mb ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že z výpisov z katastra nehnuteľností predložených žalobcami mal za preukázané, že v priebehu konania bolo vo vzťahu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného začaté vkladové konanie za účelom zápisu práv z kúpnej zmluvy. Z podanej žaloby a k nej pripojených listinných

dôkazov mal súd osvedčenú existenciu právneho vzťahu medzi žalobcami a žalovaným, z ktorého mohla (bez toho aby súd prejudikoval rozhodnutie vo veci samej) vzniknúť v konaní uplatnená pohľadávka žalobcov voči žalovanému. Žalobcovia uplatňujú v konaní voči žalovanému peňažnú pohľadávku, ktorej výška je kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. V konaní doposiaľ bolo dostatočne osvedčené, že sa nejedná o zjavne neopodstatnený nárok. Navrhnutý záloh je spôsobilým zálohom podľa § 151d Občianskeho zákonníka. Žalovanú pohľadávku by bolo možné v prípade budúcej exekúcie uspokojiť predajom majetku žalovaného. Hodnota majetku, na ktoré podaným návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia žiada žalobca zriadiť záložné právo, nie je v zjavnom nepomere s výškou zabezpečovanej pohľadávky. Bolo osvedčené, že v priebehu konania žalovaný vykonával úkony, ktoré ohrozovali možnú úspešnosť budúcej exekúcie, nakoľko sa kúpnu zmluvou zaviazal previesť svoj nehnuteľný majetok na inú osobu. Vzhľadom na vyššie uvedené súd považoval návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia za dôvodný a podľa § 343 ods. 1 Civilného sporového poriadku zriadil na zabezpečenie pohľadávky žalobcov, uplatňovanej v tomto konaní voči žalovanému, záložné právo v prospech žalobcov na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného.

4. Proti tomuto rozhodnutiu podal včas odvolanie žalovaný. Uviedol, že už v odpore proti platobnému rozkazu vydanému v tomto konaní namietal, že nie je v spore pasívne vecne legitimovaný subjekt. Žalobcovia opierajú svoj uplatnený nárok o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, ktorá však nie je platná a zanikla. Došlo k postúpeniu práv na spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o., s ktorou spoločnosťou žalobcovia uzatvorili dňa 19.03.2019 novú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Túto zmluvu, ktorá je jedinou platnou a účinnou, žalobcovia ignorujú a ich tvrdenia sú preto nepodložené, vymyslené a účelové.

5. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia. Poukázali na to, že rovnaké tvrdenia ako v podanom odvolaní už žalovaný použil vo svojom odpore proti platobnému rozkazu vydanému v konaní. Ako žalobcovia uviedli už k tomuto odporu žalovaného, zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, ktorú majú uzatvorenú so žalovaným, nebola ku dňu jej vypovedania zo strany žalobcov ukončená žiadnym zákonným alebo zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Uzatvorením „novej, duplicitnej“ zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 medzi žalobcami a dcérskou spoločnosťou žalovaného nedošlo za žiadnych zákonných predpokladov k nahradeniu pôvodnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako sa to snaží žalovaný prezentovať. Navyiac táto „ďalšia“ zmluva, bez ohľadu na iné skutočnosti, bola uzatváraná žalobcami zjavne v omyle, keďže dcérska spoločnosť nie je ani len právnym nástupcom žalovaného, nedošlo k prevodu nehnuteľnosti na túto dcérsku spoločnosť, práve naopak, pričom jej predmetom malo byť v zmysle prezentácie zo strany žalovaného iba predĺženie dodania nehnuteľnosti. V danom prípade tak ide o zmluvu medzi odlišným subjektom bez účasti žalovaného na strane budúceho predávajúceho a dcérska spoločnosť žalovaného, spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o., IČO 52 061 035, teda nie právny nástupca žalovaného, ale samostatná právnická osoba s vlastnou právnou subjektivitou, sa zároveň ani nikdy nestala vlastníkom nehnuteľností, v ktorých sa mal nachádzať predmet budúceho prevodu. Všetky plnenia zo strany žalobcov boli vykonané výhradne v prospech a na účet žalovaného. Uzatvorením „novej“ zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s dcérskou spoločnosťou žalovaného sa žalovaný podľa všetkých indícií iba snažil žalobcov uviesť do omylu v rozpore s dobrými mravmi a zbaviť sa tak zodpovednosti za nevydarený developerský projekt s rovnomenným a zavádzajúcim názvom ako jeho dcérska spoločnosť, a to ZELENÝ OSTROV v k. ú. Zemianske Kostolany. Žalovaný zrejme očakával, že si budú žalobcovia nárokovať prípadné vrátenie zálohy od nemajetnej dcérskej spoločnosti, že sa im eventuálne premičí ich nárok a podobne. Uvedené tvrdenie o nekalom, zavádzajúcom konaní zo strany žalovaného a ďalších s ním prepojených spoločností potvrdzuje práve nová skutočnosť, že dotknuté nehnuteľnosti nepreviedol žalovaný na spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o., ale na jeho inú dcérsku spoločnosť, a to na spoločnosť SHEA BEAT IFD, a.s., IČO 53 776 950. Žalobcovia v tomto konaní preukázali, že z titulu zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 27.08.2018 uhradili žalovanému rezervačný poplatok vo výške 5.000,- eur dňa 09.05.2018 a doplatok zálohy z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 9.100,- eur dňa 29.08.2018. Žalobcovia tak žalovanému riadne a včas uhradili zálohu z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 14.100,- eur. Žalovaný svoj záväzok na vrátenie poskytnutej zálohy v celkovej výške 14.100,- eur v zmluvne dohodnutej lehote do dnešného dňa nesplnil. Dňa 11.04.2022 (t. j. 2 dni pred nariadeným a neskôr odročeným pojednávaním vo veci 18Csp/29/2021) podal žalovaný na Okresnom úrade Prievidza - katastrálny odbor, návrh týkajúci sa všetkých nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. X. T., na základe ktorého Okresný úrad Prievidza - katastrálny odbor vyznačil na tomto liste vlastníctva plombu V-2492/2022 (Kúpna zmluva) a ich vlastníkom sa po vykonaní vkladu stala spoločnosť SHEA BEAT IFD, a.s.. Na

základe uvedeného existuje v súlade s § 343 CSP jednoznačná obava žalobcov, že v rámci realizácie dotknutého stavebného projektu žalovaný vykonáva faktické a aj práve úkony, ktoré môžu viesť k sťaženiu alebo úplnému zmareniu budúcej exekúcie pre nemajetnosť žalovaného, keďže previedol na svoju spriaznenú osobu svoj jediný nehnuteľný majetok v Slovenskej republike. Zabezpečovacie opatrenie nariadené súdom prvej inštancie tak žalobcovia považujú za dôvodné a vecne, ako aj právne správne. Navrhli preto, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

6. K vyjadreniu žalobcov na svoje odvolanie sa vyjadril žalovaný. Opätovne uviedol, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, z ktorej odvodzujú žalobcovia svoj uplatnený nárok, nie je platná a zanikla. Došlo k postúpeniu práv na spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o., s ktorou spoločnosťou žalobcovia uzatvorili dňa 19.03.2019 novú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Len s touto spoločnosťou majú žalobcovia platnú a účinnú zmluvu. V uvedenej novej zmluve o budúcej kúpnej zmluve je v preambule jasne uvedené, že táto nahrádza zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018. Tiež je tam v čl. XV Záverečné ustanovenia bod 4. jasne uvedené, že táto zmluva a všetky jej prílohy predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce i súčasné ústne a/alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán. S takouto zmluvou žalobcovia prejavili súhlas. Nejde teda o žiadnu duplicitnú zmluvu ako žalobcovia uvádzajú. Žalovaný tak nie je v spore pasívne vecne legitimovaný a nariadené zabezpečovacie opatrenie je neoprávneným zásahom do jeho práv.

7. Žalobcovia k tomuto vyjadreniu žalovaného uviedli, že jediná obrana žalovaného proti všetkým ich uplatneným nárokom spočíva v namietaní pasívnej legitimácie žalovaného v dôsledku existencie dvoch zmlúv o budúcej kúpnej zmluve týkajúcich sa budúcej kúpy bytu. Medzi žalobcami a žalovaným došlo k uzatvoreniu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 27.08.2018. V rámci tejto zmluvy boli vykonané všetky finančné plnenia, ktorých vrátenie žalobcovia požadujú v dôsledku nedodržania zmluvných dojednaní zo strany žalovaného a následného odstúpenia od tejto zmluvy žalobcami. Dcérska spoločnosť žalovaného uzatvorila dňa 19.03.2019 so žalobcami zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá mala byť podľa vtedajších tvrdení žalovaného aktualizáciou pôvodnej zmluvy zo dňa 27.08.2018. Pri jej uzatváraní (pred podpisom bez oboznámenia žalobcov o konkrétnom obsahu zmluvy, resp. uvedenia žalobcov do omylu o samotnom obsahu predmetnej zmluvy, ktorý bude predmetom ďalšieho konania) však dcérska spoločnosť žalovaného žalobcov žiadnym spôsobom neinformovala o zmene zmluvnej strany a ani o prevode nehnuteľného majetku na ďalšiu osobu, čím ich uviedli do omylu. Existencia zmluvy zo dňa 19.03.2019, uzatvorená medzi žalobcami a dcérskou spoločnosťou žalovaného s vlastnou právnou subjektivitou, bez účasti žalovaného, však neznamená automatické zrušenie zmluvy zo dňa 27.08.2018. Zmluva zo dňa 19.03.2019, bez ohľadu na jej otáznu platnosť, uzatvorená medzi žalobcami a dcérskou spoločnosťou žalovaného, nemá akýkoľvek právny základ na ukončenie Zmluvy zo dňa 27.08.2018 uzatvorenej medzi stranami sporu. Účastníkmi zmluvy zo dňa 19.03.2019 nie sú tie isté subjekty, ktoré boli účastníkmi aj zmluvy zo dňa 27.08.2018, preto novšia zmluva bez ďalšieho nenahrádza staršiu zmluvu. Rovnako tak zo žiadneho právneho úkonu spojeného so zmluvou zo dňa 27.08.2018 nevyplýva ukončenie jej platnosti a prenos všetkých práv a povinností do zmluvy zo dňa 19.03.2019. Samotné vyhlásenie v tomto smere v zmluve zo dňa 19.03.2019 nie je spôsobilé takýto následok spôsobiť, a to v dôsledku a) absencie relevantného prejavu vôle pôvodnej zmluvnej strany (žalovaného), b) absencie preukázania právneho nástupníctva zo žalovaného na inú osobu, c) absencie prevodu vlastníckeho práva na žalovaným tvrdenú obchodnú spoločnosť a d) existencie prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu, s ktorou žalobcovia nie sú v žiadnom zmluvnom vzťahu. Zmluvné dojednania zmluvy zo dňa 19.03.2019 môžu zaväzovať len tam uvedené zmluvné strany, ktorým však žalovaný nie je. Žalovaný žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal skutočný prevod práv a povinností zo zmluvy zo dňa 27.08.2018 zo svojej strany na akúkoľvek tretiu osobu. Žalovaným tvrdené „právne nástupníctvo“ medzi žalovaným a spoločnosťou Zelený ostrov, s. r. o. sa tak ukázalo nie len ako žalovaným nepreukázané, ale po prevode vlastníctva zo žalovaného na spoločnosť SHEA BEAT IFD, a. s. ako zavádzajúce, lživé a podvodné.

8. Krajský súd v Trenčíne, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalovaného, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods.1 CSP ako vecne správne potvrdiť.

9. Odvolací súd po preskúmaní veci vyhodnotil odvolanie žalovaného ako neopodstatnené, bez opory v čase rozhodovania súdu prvej inštancie zistených skutočnostiach a v následnom právnom posúdení veci. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie v čase svojho rozhodovania zistené skutočnosti

vyhodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP a vyvodil z nich správny právny záver o splnení, resp. nesplnení zákonných podmienok pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie tiež dostatočne odôvodnil v súlade s požiadavkami uvedenými v § 220 ods. 2 CSP.

10. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie a vo vzťahu k odvolacím námietkam žalovaného odvolací súd dodáva nasledovné:

11. Jedinou odvolacou námietkou žalovaného proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia je, že žalovaný nie je v spore pasívne vecne legitimovaný, keď zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, z ktorej odvodzujú svoje uplatnené nároky nie je platná a účinná, pretože bola nahradená novou zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 19.03.2019, ktorú žalobcovia uzatvorili s tretím subjektom.

12. K tejto námietke odvolací súd po preskúmaní veci uvádza, že nie je vôbec dôvodná. Žalobcovia v spore uplatnenú pohľadávku na vrátenie preddavku na kúpnu cenu 14.100,- eur odvodzujú od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, ktorú uzatvorili so žalovaným a od ktorej dňa 23.11.2020 odstúpili pre nedodržanie zmluvných povinností zo strany žalovaného. Túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve žalobcovia súdu prvej inštancie predložili. Žalovaný pri svojom odpore proti platobnému rozkazu predložil súdu prvej inštancie inú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená dňa 19.03.2019 medzi žalobcami ako budúcimi kupujúcimi a spoločnosťou Zelený Ostrov, s.r.o., so sídlom Bratislava, Tallerova 4, IČO 52 061 035 ako budúcim predávajúcim. Žalovaný pravdivo tvrdí, že v tejto zmluve sa v preambule uvádza, že táto nahrádza zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a tiež čl. XV Záverečné ustanovenia bod 4. uvádza, že táto zmluva a všetky jej prílohy predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce i súčasné ústne a/alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán. Napriek týmto ustanoveniam je odvolací súd, rovnako ako žalobcovia, toho názoru, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 nijako nenahrádza, nemení, neruší zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018. Zmluvné strany oboch uvedených zmlúv o budúcej kúpnej zmluve sú odlišné, pri zmluve zo dňa 27.08.2018 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci a pri zmluve zo dňa 19.03.2019 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a spoločnosť Zelený Ostrov, s.r.o. ako budúci predávajúci. Už len z tohto dôvodu preto nemôže zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 predstavovať nejakú zmenu v obsahu záväzkov vyplývajúcich pre strany sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 /§ 516 Občianskeho zákonníka-kumulatívna novácia/. Nemôže ísť ani o zánik doterajšieho záväzkového vzťahu a jeho nahradenie novým /§ 570 Občianskeho zákonníka-privatívna novácia/ ani o iný spôsob zmeny, či zániku záväzkového vzťahu strán sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 /napríklad prevzatie dlhu podľa § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka, urovanie podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka a podobne/.

13. Z hľadiska platného práva sa tak minimálne nateraz javí, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 je bez akejkoľvek právnej relevancie na platnosť a účinnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a na záväzky strán sporu z tejto zmluvy ako aj z právnych úkonov, ktoré s ňou súvisia /tu odstúpenie žalobcov od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a ich právo na vydanie plnenia, ktoré podľa nej poskytli žalovanému, resp. povinnosť žalovaného toto plnenie žalobcom vrátiť - § 457 Občianskeho zákonníka/. Žalovaným tvrdená a preukázaná existencia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 teda nijako nespochybňuje doposiaľ v spore žalobcami osvedčenú pasívnu vecnú legitimáciu žalovaného.

14. S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie, ktorým bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).