

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/98/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122202268
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 07. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1122202268.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členiek senátu JUDr. Marty Šašíkovej a JUDr. Ley Gubovej v právnej veci žalobcu LEJS s. r. o., Kysucká cesta 940, 022 01 Čadca, IČO: 52 285 472, práv. zast. DEDÁK & Partners, s. r. o., Suché mýto 1, 811 03 Bratislava - mestská časť Staré mesto, IČO: 50 735 764, proti žalovanému 1/ DF promotion, spol. s r.o., Zrúnskeho 9A, 811 03 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 427 483 a 2/ DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o., Bottova 2, 811 09 Bratislava, IČO: 35 850 213, obaja práv. zast. Advokátska kancelária KZ partners, s. r. o., Slnecná 4, 903 01 Senec, IČO: 47 236 477, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 30Cb/16/2022-150 zo dňa 4.4.2022, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 30Cb/16/2022-150 zo dňa 4.4.2022 potvrdzuje.

Žalovanému 1/ a žalovanému 2/ priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a žalovaným 1/ a 2/ nepriznal nárok na náhradu trov konania.

2. V odôvodnení súd uviedol, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia z 18.3.2022 žalobca žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakáže žalovanému 1/ nakladať s nehnuteľnosťami, t.j. predať, darovať, previesť na tretiu osobu, resp. inak scudzitiť, poskytnúť do bezplatného užívania, založiť alebo zaťažiť vecným bremenom, záložným právom alebo iným právom v prospech tretej osoby, a to nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom R., katastrálnym odborom pre okres R. H., obec R.-C., katastrálne územie C.:

a/ pozemok parcela reg. "C" s parc. č. XXX o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;

b/ pozemok parcela reg. "C" s parc. č. XXX/XX o výmere 993 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;

c/ pozemok parcela reg. "C" s parc. č. XXX/XX o výmere 1.039 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;

d/ stavba bez súp. č., postavená na pozemku parcela reg. "C" s parc. č. XXX o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby poľnohospodárska budova, popis stavby sklad.

3. Vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že v pozícii budúceho kupujúceho uzatvoril so spoločnosťou DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. (predchádzajúce obchodné meno ADOM. M STUDIO, s.r.o.) v pozícii budúceho predávajúceho dňa 12.9.2019 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2019/770 - 014 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 17.10.2019 (ďalej len "Zmluva

o Budúcej Zmluve"), v zmysle ktorej spoločnosť DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. vyhlásila, že je stavebníkom a budúcim vlastníkom stavby "DESIGN CENTER Jarovce - sýpka", na ulici: Jantárová cesta, Bratislava - Jarovce; rekonštrukcia a dostavba sýpky - nebytového trojpodlažného objektu, v ktorom sa nachádzajú nehnuteľnosti, o kúpu ktorých má žalobca ako budúci kupujúci záujem, spadá do 3. etapy "Nová sýpka byty/lofty" (ďalej len "Sýpka"). Výstavba Sýpky je realizovaná na nehnuteľnostiach vo vlastníctve spoločnosti DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. (budúceho predávajúceho). Žalobca (ako budúci kupujúci) má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v Sýpke - nebytový priestor, garážové stojiská, ako aj príslušný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve Sýpky, príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných Sýpkou a príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemkoch priľahlých k Sýpke; uvedené nehnuteľnosti sú podrobne špecifikované v čl. 2.3 Zmluvy o Budúcej Zmluve (ďalej len "Nehuteľnosti"). Žalobca a žalovaný 2/ sa zaviazali, že na písomnú výzvu žalovaného 2/ uzavrú podľa § 588 a nasl. OZ a § 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. budúcu zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru (ďalej len "Budúca zmluva"), ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam v prospech žalobcu za kúpnu cenu vo výške podľa bodu 4.4 Zmluvy o Budúcej Zmluve a potvrdili svoj záväzok uzatvoriť Budúcu zmluvu (čl. III ods. 3.1. Zmluvy o Budúcej Zmluve). Podmienky pre uzatvorenie Budúcej zmluvy boli stranami upravené v čl. III. ods. 3.2 Zmluvy o Budúcej Zmluve, a to tak, že Budúca zmluva spolu s výzvou na uzavretie Budúcej zmluvy bude odoslaná žalobcovi žalovaným 2/ najneskôr do 30 (tridsiatich) dní nasledujúcich po dni, v ktorom budú kumulatívne splnené nasledovné podmienky: (i) vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydá právoplatné koľaudačné rozhodnutie na Nehuteľnosti, (ii) Sýpke bude pridelené súpisné a orientačné číslo v súlade s platnými právnymi predpismi SR, (iii) príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom bude vykonaný zápis príslušných Nehuteľností na LV, kde v časti B predmetného LV bude ako výlučný vlastník Nehuteľností s prideleným súpisným a orientačným číslom Sýpky zapísaný žalovaný 2/, (iv) žalobca uhradí prvú časť kúpnej ceny uvedenú v článku IV. bod 4.6 písm. a) Zmluvy o Budúcej Zmluve a všetky finančné záväzky vzniknuté voči žalovanému 2/. Podmienky uvedené v bode 6 pod (i) až (iii) neboli ku dňu podania návrhu zo strany žalovaného 2/ splnené; podmienka uhradenia prvej časti kúpnej ceny žalobcom žalovanému 2/ bola v celom rozsahu žalobcom splnená. Žalobca uhradil žalovanému 2/ sumu 324 000,- EUR, ktorá predstavuje prvú zálohu na úhradu kúpnej ceny vo výške 90 % z kúpnej ceny, a to v súlade s ustanovením čl. IV ods. 4.6 Zmluvy o Budúcej Zmluve. Žalovaný 2/ sa v Zmluve o Budúcej Zmluve zaviazal, že po dobu trvania Zmluvy o Budúcej Zmluve neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam a neprevedie ich na tretiu osobu (čl. III ods. 3.5 Zmluvy o Budúcej Zmluve). Žalobca ďalej uviedol, že sa z verejne dostupných zdrojov dozvedel, že vlastnícke právo k stavbe Sýpky - stavbe bez súp. č., postavenej na pozemku registra "C" KN, parc. č. XXX, o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v ktorej sa Nehuteľnosti nachádzajú, ako aj pozemkov - pozemku registra "C" KN, parc. č. XXX, o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra "C" KN, parc. č. XXX/XX, o výmere 993 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra "C" KN, parc. č. XXX/XX, o výmere 1049 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vedených Okresným úradom R., katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres: R. H., obec: R. - m. č. C. a katastrálne územie C. bolo prevedené kúpnu zmluvou zo žalovaného 2/ na žalovaného 1/. O uvedenej skutočnosti svedčí aktuálny výpis z listu vlastníctva č. XXXX, ako aj uvedený titul nadobudnutia - kúpna zmluva V-1593/2022 zo dňa 22.2.2022. Žalovaný 2/ ani žalovaný 1/ neinformovali žalobcu o prevode vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam, resp. Sýpke a súvisiacim pozemkom a uvedené informácie zistil žalobca náhodou. Z uvedeného dôvodu sa preto žalobca snažil kontaktovať žalovaného 2/, a to primárne telefonicky, za účelom zistenia bližších informácií. Žalobcovi sa však ani opakovane nepodarilo so žalovaným 2/ skontaktovať. Z uvedeného dôvodu preto žalobca adresoval žalovanému 2/ ako aj žalovanému 1/ (na vedomie) písomnú výzvu zo dňa 3.3.2022, ktorou vyzval žalovaného 2/, aby objasnil skutočnosti súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam z dôvodu podozrenia o porušení ustanovení Zmluvy o Budúcej Zmluve a záväzkov z nej vyplývajúcich, najmä záväzku nepreviesť vlastnícke právo na tretiu osobu; aby sa vyjadril, či došlo zo strany spoločnosti DF promotion, spol. s r.o. k prevzatíu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o Budúcej Zmluve voči žalobcovi, vrátane predloženia príslušnej dohody uzatvorenej medzi spoločnosťou DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. a DF promotion, spol. s r.o. o prevzatí týchto práv a povinností, a to najneskôr v lehote 5 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy. Žalovaný 2/ ani žalovaný 1/ do dňa podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia však na výzvu žalobcu žiadnym spôsobom nereagovali. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sú personálne prepojené - spriaznené osoby. Spoločníkmi žalovaného 1/ ako aj žalovaného 2/ sú: B.. K.. G. D. a B.. K.. Q. Q., pričom obaja spoločníci majú v žalovanom 1/ ako aj v žalovanom 2/ rovnaký obchodný podiel 50 % na

základnom imaní spoločnosti. Okrem uvedeného, obe uvedené osoby sú súčasne konateľmi žalovaného 1/ ako aj žalovaného 2/. Pokiaľ ide o konanie vo veci samej, žalobca uviedol, že v tomto sa mieni domáhať absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva k Sýpke (ktorej súčasťou sú aj Nehnuteľnosti) a súvisiacim pozemkom a ktorá bola predmetom katastrálneho konania Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o vklade vlastníckeho práva č. H.-XXXX/XXXX zo dňa 22.2.2022 (ďalej len "Právny úkon"). Žalobca má za to, že Právny úkon je absolútne neplatný z dôvodu rozporu jeho účelu s dobrými mravmi a že tento nemôže požívať právnu ochranu okrem iného preto, že bol uskutočnený v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku. Žalovaný 2/ realizoval výstavbu projektu Sýpky, pričom projekt sa aktuálne nachádza vo finálnom štádiu - je stavebné dokončený, pripravený na kolaudáciu a následné formálne odovzdanie budúcim kupujúcim, s ktorými uzatváral žalovaný 2/ zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách. Žalovaný 2/ uzatvoril Právny úkon v čase tesne predchádzajúcom okamihu, kedy mal splniť svoje záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o Budúcej Zmluve voči Žalobcovi, ale rovnako aj voči ostatným budúcim kupujúcim nehnuteľností v projekte Sýpky. V dôsledku postupu žalovaného 2/ v kooperácii s jeho spriaznenými osobami sa však žalovaný 2/ snaží týchto záväzkov efektívne zbaviť.

4. Súd prvej inštancie vec posúdil podľa ust. § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, 2, § 329 ods. 1 C.s.p. a § 137 písm. c), d) C.s.p. V odôvodnení súd uviedol, že v rozhodovanej veci podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej. Pokiaľ ide o konanie vo veci samej, žalobca uviedol, že v tomto sa mieni domáhať absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva k Sýpke (ktorej súčasťou sú aj Nehnuteľnosti) a súvisiacim pozemkom. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Súd konštatoval, že prípadná žaloba žalobcu o určenie neplatnosti právneho úkonu bude v rozhodovanom spore procesne neprípustná. Zo strany žalobcu, podľa názoru súdu prvej inštancie, z dôvodu zjavnej bezdôvodnosti žaloby, ktorú mieni žalobca podať vo veci samej, nebola preukázaná (a ani osvedčená) existencia a dôvodnosť nároku, ktorému by mala byť poskytnutá ochrana neodkladným opatrením. Pokiaľ žalobca namietal prevod vlastníckeho práva k Sýpke (ktorej súčasťou sú aj Nehnuteľnosti) a súvisiacim pozemkom kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim, súd prvej inštancie uviedol, že v zmysle čl. IX., bodu 9.4. Zmluvy o Budúcej Zmluve bol tento plne v súlade s predmetnou zmluvou, keďže žalovaní 1/ a 2/ sú osoby personálne prepojené. Čo sa týkalo písomnej výzvy žalobcu adresovanej žalovanému 2/ ako aj žalovanému 1/ (na vedomie) zo dňa 3.3.2022, ktorou žalobca vyzval žalovaného 2/, aby objasnil skutočnosti súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z dôvodu podozrenia z porušenia ustanovení Zmluvy o Budúcej Zmluve a záväzkov z nej vyplývajúcich, najmä záväzku nepreviesť vlastnícke právo na tretiu osobu; tiež aby sa (žalovaný 2/) vyjadril, či došlo zo strany spoločnosti DF promotion, spol. s r.o. k prevzatíu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o Budúcej Zmluve voči žalobcovi, vrátane predloženia príslušnej dohody uzatvorenej medzi spoločnosťou DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. a DF promotion, spol. s r.o. o prevzatí týchto práv a povinností, a to najneskôr v lehote 5 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy, pričom žalovaný 2/ ani žalovaný 1/ do dňa podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na túto výzvu žalobcu žiadnym spôsobom nereagovali, k tejto skutočnosti súd uviedol, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že takáto výzva bola žalovaným 1/, 2/ vôbec zaslaná. Z obsahu spisu potom ani nevyplýva, či zo strany spoločnosti DF promotion, spol. s r.o. došlo alebo nedošlo k prevzatíu všetkých práv ako aj povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o Budúcej Zmluve voči žalobcovi. Po oboznámení sa s ponukou troch priestorov realitnej kancelárie RIVERS REAL ESTATE (RIVERS, s. r. o.) v projekte "Dve sýpky" súd navyše zistil, že inzerované nehnuteľnosti nie sú totožné s tými, ktoré sú predmetom Zmluvy o Budúcej Zmluve. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p.

5. Proti uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f), g) a h) C.s.p. a uviedol, že súd stotožnil nasledujúce úkony a) prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam zo žalovaného 2/ na žalovaného 1/, ku ktorému došlo na základe Kúpnej zmluvy a ktorý bol v konaní preukázaný; b) postúpenie práv a povinností zo Zmluvy o Budúcej Zmluve, uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným 2/, k tomuto úkonu však doposiaľ nedošlo. Žalobca namietala, že tieto dva úkony nie je možné stotožňovať a súd v tomto smere vec nesprávne právne posúdil. Prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (ako vecného práva) nedochádza bez ďalšieho automaticky aj k postúpeniu práv a povinností zo Zmluvy o Budúcej Zmluve (ako záväzkového vzťahu), pričom sa jedná o dva rozdielne úkony. Súd prvej inštancie fakticky v odôvodnení (ods. 19.1) tieto dva úkony stotožnil, keď vyslovil svoj

právny názor, že „prevod vlastníckeho práva k Sýpke (ktorej súčasťou sú aj Nehnuteľnosti) a súvisiacim pozemkom ... v zmysle čl. IX., bodu 9.4. Zmluvy o Budúcej Zmluve bol tento plne v súlade s predmetnou zmluvou.“ Žalobca má však za to, že v dôsledku uzatvorenia Kúpnej zmluvy k Nehnuteľnostiam nedošlo automaticky aj k postúpeniu práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o Budúcej Zmluve na žalovaného 1/; na takéto postúpenie by sa vyžadoval samostatný úkon postúpenia práv a povinností zo Zmluvy o Budúcej Zmluve. Žalobca zároveň namietá, že súd prvej inštancie vôbec neprihliadol na ustanovenie čl. III ods. 3.5 Zmluvy o Budúcej Zmluve, na ktoré poukazoval už v podanom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. V zmysle predmetného ustanovenia, žalovaný 2/ sa v Zmluve o Budúcej Zmluve zaviazal, že po dobu trvania Zmluvy o Budúcej Zmluve neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode alebo budúcim prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam a neprevedie ich na tretiu osobu (čl. III ods. 3.5 Zmluvy o Budúcej Zmluve). Právny úkon (Kúpnu zmluvu) je potrebné posudzovať z hľadiska jeho platnosti v širšom kontexte, nie len v kontexte jedného ustanovenia Zmluvy o Budúcej Zmluve. Uvedené skutočnosti je tak nevyhnutné chápať v kontexte širších spoločensko-ekonomických vzťahov, načasovania v rámci výstavby projektu Sýpok (tesne pred odovzdaním bytov a nebytových priestorov kupujúcim), zbavovaním sa majetku žalovaným 2/ a jeho prevodom na spriaznené osoby, zmarením kúpy bytov a nebytových priestorov fyzickými a právnickými osobami. V odvolaní ďalej žalobca uviedol, že žalovaný 1/ a 2/ nereagovali na jeho telefonáty ani na jeho písomné výzvy. Žalobca v tomto smere predkladá doručky (ktorými v čase podania návrhu na vydanie neodkladného opatrenia nedisponoval), z ktorých vyplýva, že výzvu žalobcu si žalovaný 1/ prevzal dňa 18.3.2022 a žalovaný 2/ až dňa 28.3.2022. Žalovaní na výzvu žalobcu do dňa prípravy tohto odvolania žiadnym spôsobom nereagovali (s odstupom takmer 1,5 mesiaca) ani mu nepredložili dohodu o postúpení práv a povinností zo Zmluvy o Budúcej Zmluve. Žalobca zároveň nemá možnosť preukázať v konaní „neexistenciu“ dohody o prevzatí práv a povinností, ktorú v konaní tvrdil a na ktorú poukazoval v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Žalobca považuje za osobitne dôležitú okolnosť, že žalovaný 1/ (ako kupujúci) je personálne prepojený so žalovaným 2/, a to prostredníctvom spoločníkov ako aj konateľov - fakticky je možné deklarovať, že z hľadiska spoločníkov a členov štatutárnych orgánov sa jedná o totožnú spoločnosť, pretože spoločníkmi žalovaného 1/ ako aj žalovaného 2/ sú totožné osoby s výškou podielu na základnom imaní 50 %, pričom aj členmi štatutárneho orgánu (konateľmi) žalovaného 1/ ako aj žalovaného 2/ sú totožné osoby, s rovnakým oprávnením konať v mene uvedených spoločností samostatne. Je tak zrejmé, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ uzatvorili Právny úkon účelovo, v úmysle vyviesť nehnuteľnosti - Sýpky do spriaznenej spoločnosti a efektívne sa tak zbaviť záväzkov žalovaného 2/ voči žalobcovi ako aj ostatným budúcim kupujúcim bytov a nebytových priestorov v projekte Sýpky. V súhrne všetkých uvedených okolností uzatvorenia Právneho úkonu a konania žalovaného 1/ a žalovaného 2/ má žalobca za to, že účelom Právneho úkonu je v skutočnosti vyviesť majetok zo spoločnosti žalovaného 2/ na spriaznenú osobu a súčasne sa zbaviť záväzkov voči kupujúcim vrátane žalobcu. Žalobca taktiež poukázal na to, že samotné neodkladné opatrenie nie je viazané na konanie vo veci samej a že žalobcom namietaná neplatnosť Právneho úkonu (Kúpnej zmluvy) nemusí byť nevyhnutne meritom konania vo veci samej, ale môže byť posudzovaná v intenciách predbežnej (prejudiciálnej) otázky, ktorá síce sama nie je predmetom sporového konania, ale od jej vyriešenia závisí rozhodnutie vo veci samej. Vzhľadom na uvedené žalobca navrhol napadnuté uznesenie zmeniť tak, že súd vydá neodkladné opatrenie v súlade s podaným návrhom.

6. K odvolaniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní 1/ a 2/, ktorí uviedli, že sa v celom rozsahu stotožňujú s uznesením, ako aj s jeho odôvodnením a majú za to, že žalobca neosvedčil a nepreukázal existenciu a dôvodnosť nároku, ktorému by mala byť poskytnutá ochrana neodkladným opatrením. Poukázali na to, že žalobca v odvolaní neuvádza, čoho konkrétneho sa chce voči žalovaným domáhať žalobou vo veci samej, t.j. v akom konaní by súd neplatnosť Právneho úkonu mal riešiť ako prejudiciálnu otázku. Naopak, svojimi tvrdeniami de facto konštatuje, že nariadeným neodkladným opatrením by mala byť súdna ochrana jeho nároku (nevedno akého), poskytnutá efektívne a žalobca tak nemusí byť nútený domáhať sa svojho nároku aj žalobou vo veci samej. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, však žalobca je povinný dosiahnuť hodnoverné osvedčenie. Zo žalobcom formulovaného návrhu v spojení s odôvodnením odvolania voči uzneseniu, však vôbec nie je možné určiť nárok žalobcu, ktorému sa má poskytnúť ochrana. K tomuto dôvodu sa žalobca vyjadril len minimálne, pričom v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia uviedol, že sa v hlavnom konaní mieni domáhať absolútnej neplatnosti Právneho úkonu. Vo svojom odvolaní však uvádza, že neplatnosť Právneho úkonu nemusí byť nevyhnutne meritom konania vo veci samej, ale môže byť posudzovaná v intenciách predbežnej otázky. Žalobca záverom odvolania neuvádza, čoho konkrétneho sa chce voči žalovaným domáhať žalobou vo veci samej. Svojim tvrdením tak žalobca nesplnil základné predpoklady

pre vydanie neodkladného opatrenia, keďže nešpecifikoval svoj nárok, ktorému má byť poskytnutá ochrana. Žalovaní ďalej uvádzajú, že prevodom vlastníckeho práva nedošlo k porušeniu Zmluvy o Budúcej zmluve.

7. Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie podľa § 379 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „CSP“) a § 380 ods. 1 CSP a po oboznámení sa s obsahom spisu súdu prvej inštancie, najmä listinami v ňom založenými, s dôvodmi a rozsahom odvolania žalobcu, odvolací súd dospel, pri aplikácii nižšie uvedených ustanovení právneho predpisu, k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

8. Podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP: (1)Odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.(2)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.

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

10. Podľa § 329 CSP: (1)Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. (2)Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. (3)Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

11. Podľa názoru odvolacieho súdu neodkladné opatrenie je výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť len ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V oboch prípadoch je potrebné skúmať, či je nárok osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný vtedy, ak potreba úpravy pomerov nie je naliehavá, t.j. bezodkladne potrebná a keď žalobca dostatočne neosvedčí bezprostredné ohrozenie práva, ktorému sa má poskytnúť ochrana alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Zásah do práv neodkladným opatrením musí spĺňať aj požiadavku proporcionality. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí súd zistiť všetky relevantné skutkové okolnosti a pri ich zisťovaní nemusí dodržať formálny postup, ktorý sa inak vyžaduje pri dokazovaní. Postačuje, ak sú aspoň osvedčené základné skutočnosti potrebné na záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, alebo dôvodnosť obavy, že bude ohrozená exekúcia. Úvaha o tom, či sú tieto predpoklady dané, je na súde rozhodujúcim o návrhu.

12. Odvolací súd dospel k názoru, že súd prvej inštancie vecne správne rozhodol. Odvolací súd na základe obsahu spisu a tvrdených skutočností posúdil osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a dospel k názoru, že návrhu nemožno vyhovieť, nakoľko nespĺňa požiadavku proporcionality.

13. Predmetom Zmluvy o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. 2019/770-014 je podľa odseku 2.3. nebytový priestor C.3.06, nebytový priestor C.4.05, nebytový priestor C.0.02, k nim prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a prislúšenstve Sýpky, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, na pozemkoch zastavaných Sýpkou a príľahlých pozemkoch k Sýpke, ako aj garážové stojiská č. 287, 288, 289 a 290 s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a prislúšenstve Sýpky, ako aj pozemku zastavaného Sýpkou a na príľahlom pozemku.

14. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobca domáha obmedzení vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, katastrálne územie C., a to pozemku parcela č. XXX o

výmere 854 m², pozemku parcela č. XXX/XX o výmere 993 m², pozemku parcela č. XXX/XX o výmere 1039 m² a stavbe postavenej na parcele č. XXX o výmere 854 m².

15. Podľa odseku 3.5. Zmluvy o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. 2019/770-014 sa budúci predávajúci zaväzuje, že po dobu trvania tejto zmluvy neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o prevode alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam podľa bodu 2.3. tejto Zmluvy a neprevedie ich na tretiu osobu. Porušením uvedeného záväzku nie je realizácia práva Budúceho predávajúceho podľa bodu 4.3., 6.3. a 6.4. tejto Zmluvy.

16. Odvolací súd má z listu vlastníctva č. XXXX za osvedčené, že zo strany žalovaného 2/ došlo ku konaniu v rozpore s odsekom 3.5. Zmluvy o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. 2019/770-014, t. j. došlo k prevodu nehnuteľnosti a to i napriek tomu, že žalobca v zmysle zmluvy zaplatil 90% ceny nehnuteľnosti, o ktorú má záujem.

17. Žalovaní sa v spore nevyjadrili, či s prevodom vlastníckeho práva došlo aj k postúpeniu práv a povinností podľa odseku 9.4. Zmluvy o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. 2019/770-014. Z uvedeného vyplýva, že právna neistota žalobcu je dôvodná, budúce plnenie zo zmluvy o budúcej zmluve je ohrozené a správanie žalovaných možno hodnotiť ako účelové, keďže neposkytli vyjadrenie, či došlo k postúpeniu podľa odseku 9.4., nakoľko pôvod sporu je práve v tom, že sa žalovaní k postúpeniu práv a povinností náležite nevyjadrili. Nemožno teda zamieňať prevod vlastníckeho práva a postúpenie práv a povinností zo zmluvy.

18. Odvolací súd sa stotožnil s tvrdením žalovaných, že vo veci nie je potrebné podať žalobu vo veci samej. Podanie žaloby by bolo predčasné, nakoľko medzi stranami sporu je nesporné, že čas plnenia v zmysle zmluvy o budúcej zmluve zatiaľ nenastal, to však nebráni nariadeniu neodkladného opatrenia, ak je daná potreba bezodkladne upraviť pomery. Hodnotenie prípadného úspechu žaloby vo veci samej je preto bez právnej relevancie.

19. Nedostatkom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je však petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže nie je proporcionálny zmluvnému nároku žalobcu. Žalobca požaduje obmedzenie žalovaného 1/ vo vzťahu k nehnuteľnosti v neprimeranom rozsahu, t.j. v rozsahu nedôvodnom, pričom nemožno vylúčiť, že takým zásahom by došlo k obmedzeniu práv aj práv tretích osôb. Odvolací súd tak odvolaniu nemohol vyhovieť, nakoľko rozsah petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nezodpovedá zmluvnému nároku žalobcu. Odvolací súd preto rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil, nakoľko je vo výroku správne.

20. Vzhľadom na uvedené odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil, nakoľko je vo výroku vecne správne.

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania bude rozhodnuté v konečnom rozhodnutí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

22. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3: 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 C.s.p.). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie,

proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).