

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 36Cb/36/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3122203527  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Bieliková  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3122203527.1

## Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu MG DEVELOPMENT ALFA a.s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO 51 155 591, zast. VRBA & PARTNERS s.r.o., Sliezska 9, 811 03 Bratislava, IČO 35 918 225 proti žalovanému REALLINE s.r.o. so sídlom Bernolákova 355/28, 914 41 Nemšová, IČO 36 705 977, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Nariaďuje sa neodkladné opatrenie:

Žalovaný je povinný zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemku reg. „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. Z. s tým, že uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas

II. Vo zvyšnej časti sa návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 24.05.2022 z a m i e t a .

III. Žalobcovi s a u k l a d á , aby v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podal na súde žalobu podľa § 290 ods. 2 Obch. zák. o určenie obsahu budúcej Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena.

IV. Žiadna zo strán n e m á právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1. Žalobca sa v návrhu proti žalovanému domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou - pozemkom registra „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m<sup>2</sup>, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Z., obec Z., okres K., zapísaným na LV č. XXXX, a to vrátane jeho scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia tejto nehnuteľnosti. Uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas.

1.2. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 24.05.2022 žalobca uviedol, že žalovaný bol výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ parc. č. 3290 - orná pôda o výmere 24690 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. Z., obec Z., okres K. (ďalej len „Pôvodný pozemok“), ktorý bol na základe geometrického plánu č. 45682925-05/2017 zo dňa 10.05.2017, vyhotoveného D.. P. F., autorizačne overeným dňa XX.XX.XXXX D.. F. F., rozdelený na parcely č. 3290/1-24. Jednou z nich je parcela registra „C“ parc. č. 3290/3 - orná pôda o výmere 3747 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v katastrálnom

území Z., obec Z., okres K. a zapísaná na LV č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je naďalej žalovaný (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

Dňa 05.02.2018 bola medzi stranami sporu, v zmysle § 289 a nasl. Obch. zák. uzatvorená Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o podmienkach budúceho odplatného prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti z budúceho predávajúceho - žalovaného na budúceho kupujúceho - žalobcu, o podmienkach budúceho zriadenia vecných bremien špecifikovaných v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, o podmienkach napojenia Nehnuteľnosti na inžinierske siete bližšie špecifikované v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a o súvisiacich právach a povinnostiach zmluvných strán. Žalobca a žalovaný dňa 25.06.2018 uzatvorili dodatok č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorým došlo k zmene viacerých ustanovení Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalovaný sa podpisom Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v znení jej dodatku zaviazal, že na základe písomnej výzvy žalobcu a podľa podmienok dohodnutých v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy uzatvorí so žalobcom kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena. Určenie doby, počas ktorej je žalobca oprávnený/povinný vyzvať žalovaného na uzatvorenie zmlúv bolo zmluvnými stranami dohodou určené dvojako:

a) ako základná doba určená konkrétnym dátumom v bode 2.3 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy - „2.3 Budúci kupujúci je výnimkou uvedeným v tejto zmluve oprávnený/povinný vyzvať Budúceho predávajúceho na uzatvorenie Budúcej zmluvy kedykoľvek v čase od uzatvorenia tejto Zmluvy do 30.11.2018“

b) Ako predĺžená doba vymedzená právnou skutočnosťou (právoplatnosťou územného rozhodnutia), od ktorej vzniku je nastavený presný časový režim uzavretia budúcich zmlúv (obdobie určené presným počtom dní) v bode 2.4 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy - „2.4 Pre prípad, ak Rozhodnutie o umiestnení stavby II (územné rozhodnutie definované v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy) nenadobudne právoplatnosť v termíne do 31.07.2018, predlžuje sa termín dojednaný v bode 2.3 tejto zmluvy o čas zodpovedajúci obdobiu od 31.07.2018 do nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia o umiestnení stavby II.“

V zmysle § 289 ods. 1 Obch. zák., zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy sa zaväzuje jedna alebo obe zmluvné strany uzavrieť v určenej dobe budúcu zmluvu s predmetom plnenia, ktorý je určený aspoň všeobecným spôsobom.

V zmysle § 290 ods. 1 Obch. zák., zaviazaná strana je povinná uzavrieť zmluvu bez zbytočného odkladu po tom, čo ju na to vyzvala oprávnená strana v súlade so zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy.

V zmysle § 290 ods. 2 Obch. zák., ak zaviazaná strana nespĺní záväzok uzavrieť zmluvu podľa odseku 1, môže oprávnená strana požadovať, aby obsah zmluvy určil súd alebo osoba určená v zmluve, alebo môže požadovať náhradu škody spôsobenej jej porušením záväzku uzavrieť zmluvu. Nárok na náhradu škody popri určení obsahu zmluvy môže oprávnená strana požadovať iba v prípade, keď zaviazaná strana neoprávnene odmietla rokovať o uzavretí zmluvy.

Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy spĺňa všetky obsahové náležitosti zmluvy o budúcej zmluve podľa § 289 a nasl. Obch. zák., je platná a účinná. Doba, počas ktorej mohol a stále môže žalobca vyzvať žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy doteraz neuplynula, a teda žalobca bol a stále je oprávnený vyzvať žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalobca mal pôvodne záujem vyzvať žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy až po vydaní územného rozhodnutia, o ktorého vydaní sa aktuálne koná na stavebnom úrade Mesta Z. pod číslom OV/115/2021, OV/3/2022-18/HOZ-270 (ďalej pre územné rozhodnutie, ktoré bude vydané v tomto konaní len „Rozhodnutie o umiestnení stavby II“). Vzhľadom na nižšie uvedené aktivity však žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy výzvou zo dňa 16.05.2022. Žalobca mal teda voči žalovanému právo na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, a preto je žalobcovi, aj vzhľadom na nižšie uvedené, potrebné poskytnúť právnu ochranu formou nariadenia neodkladného opatrenia v zmysle návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Žalovaný sa v článku 5.3 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, okrem iného, zaviazal, že počas trvania označenej zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu nezmení a neumožní zmenu fyzického stavu Nehnuteľnosti, s výnimkou zmien v súvislosti s činnosťami, ktorých vykonanie zmluva predpokladá; počas trvania uvedenej zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu a súčasného uzavretia písomného dodatku k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nescudzí Nehnuteľnosť, ani Pôvodný pozemok; počas trvania predmetnej zmluvy nezriadi žiadne právo v prospech tretej osoby k Nehnuteľnosti, okrem takých, ktoré predpokladá Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

Žalovaný listom zo dňa 12.04.2022 označeným ako „Odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018 v znení jej prípadných neskorších dodatkov a vysporiadanie s tým spojených nárokov“ vyjadril svoj prejav vôle odstúpiť od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, pričom ho odôvodnil tým, že „podmienka spočívajúca vo vydaní a právoplatnosti Rozhodnutia o umiestnení stavby II je nemožná (vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby II príslušným stavebným úradom nie je objektívne možné, keďže Projekt II nenapĺňa príslušné podmienky, pre ktoré príslušný stavebný úrad doteraz nemohol v súlade so zákonom napriek návrhovej aktivite žalobcu vydať Rozhodnutie o umiestnení stavby II).“ Žalovaný v tomto liste uviedol, že ustanovenie bodu 2.4 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy má povahu rozvázovacej podmienky v zmysle § 36 ods. 2 posledná veta Obč. zák., t. j. podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú. Na to reagoval žalobca listom zo dňa 26.04.2022, v ktorom žalovanému oznámil, že dôvod na odstúpenie od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nebol daný, a preto je odstúpenie žalovaného v celom rozsahu neplatné a neúčinné. Na právny úkon žalovaného zo dňa 12.04.2022 nebude prihliadať a hľadá naň, ako keby nebol vykonaný. Žalobca zároveň opäť zdôraznil svoj pretrvávajúci záujem na plnení povinností z uzatvorenej Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalobca v prvom rade vyvrátil, že ustanovenie bode 2.4 označenej zmluvy má charakter rozvázovacej podmienky podľa § 36 Obč. zák., nakoľko ide len o zmluvnú podmienku a určenie času podľa § 292 ods. 3 Obch. zák.. To zdôraznil tým, že so samotným nadobudnutím právoplatnosti Rozhodnutia o umiestnení stavby II predmetná zmluva nespája zánik žiadnych práv ani povinností; k tomu môže dôjsť len v kombinácii s konkrétnym konaním alebo nekonaním zmluvných strán, avšak nie výlučne v dôsledku nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia o umiestnení stavby II. Okrem toho Žalobca poukázal aj na to, že aktuálne neexistujú skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné urobiť záver a nemožnosti splnenia žalovaným tvrdenej podmienky. K zamietnutiu návrhu na vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby II nedošlo a o návrhu sa stále koná, pričom za prietahy v uvedenom konaní zodpovedá aj žalovaný, a to hneď z viacerých dôvodov tam uvedených. Navyše, podľa informácií, ktorými žalobca disponuje, je Rozhodnutie o umiestnení stavby II už napísané a o niekoľko dní má byť vydané. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný nechce plniť svoje povinnosti zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko sa pokúsil zmluvu ukončiť odstúpením od nej. Žalobca mal okrem toho z trhu informáciu, že žalovaný pozemky, ktoré mal žalovaný predáť žalobcovi podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ponúka na trhu iným záujemcom. Žalobca získal informácie o konkrétnej komunikácii žalovaného a tretích osôb o tom, že žalovaný ponúka pozemky na predaj. Na dokladaných správach z aplikácie Whatsapp je zrejmé, že konateľ žalovaného pán F. potvrdil, že okrem osoby, ktorá s ním cez Whatsapp komunikovala, komunikuje o predaji parcely 3290/23 a 3290/27 aj s E.. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný v prípade možnosti predá pozemky, ktoré má predáť žalobcovi, tretej osobe. Žalovaný má podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy 30 dní od doručenia Výzvy. V prípade, ak žalovaný neuzatvorí predmetné zmluvy v zmluvne dohodnutom termíne, žalobca bude oprávnený domáhať sa určenia ich obsahu na súde v zmysle § 290 Obch. zák.. Z aktivít žalovaného je zrejmé, že ignoruje svoje povinnosti podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a nerešpektuje práva žalobcu zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, a že žalovaný nechce dodržať svoje povinnosti z predmetnej zmluvy. O uvedenom svedčí najmä neplatné a bezprávne odstúpenie žalovaného od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorým chcel žalovaný dosiahnuť zánik uvedenej zmluvy; komunikácia žalovaného o predaji pozemkov, ktoré má žalovaný predáť žalobcovi, s tretími osobami; skutočnosť, že žalovaný zriadil k pozemku registra „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747m<sup>2</sup>, (pozemok, ktorý má byť predaný žalobcovi) záložné právo, ktoré je na dokladanom liste vlastníctva zapísané ako „Záložné právo na pozemok registra CKN parc. C. 3290/23 v prospech: D. P., r. P., nar. XX.XX.XXXX, V. XXXX/XX, XXX XX Z., na základe Zmluvy o zriadení záložného práva c. 000000000729858 zo dňa 12.11.2020, zm. č. 509/20“. Zo súpisu v katastri je zrejmé, že záložná zmluva bola uzatvorená po uzavretí Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, pričom zriadenie záložného práva je v rozpore s bodom 5.3.5 predmetnej zmluvy. Správanie žalovaného, ako aj ďalšie skutočnosti z neho vyplývajúce, svedčia o tom, že žalovaný už nemá záujem na plnení si svojich povinností zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a predmetnú Nehnutelnosť má záujem v rozpore so zmluvou scudzit' inému subjektu. Žalobca mal dôvodnú obavu, že jeho práva vyplývajúce zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sú bezprostredne ohrozené a je im potrebné priznať dočasnú ochranu nariadením neodkladného opatrenia. Žalovaný pritom ešte v januári 2022 poskytoval žalobcovi v konaní o vydaní Územného rozhodnutia II súčinnosť, a to napríklad udelením súhlasu s výstavbou. V konaní žalovaného nastal obraz približne v mesiaci apríl, kedy komunikoval žalobcovi, že pozemok radšej predá niekomu inému. V prípade, ak by žalovaný Nehnutelnosť scudzil tretej osobe alebo by ju opätovne zaťažil právom

tretej osoby, porušil by svoje záväzky zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, čím by výrazne sťažil až nenávratne vylúčil možnosť žalobcu domáhať sa svojich práv - nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie zmlúv podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (žaloba v zmysle § 290 Obch. zák.), ktorého sa žalobca mieni domáhať po márnom uplynutí 30 dňovej lehoty na uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Ak by sa stala vlastníkom Nehnuteľnosti tretia osoba, žalobca by sa už voči žalovanému nemohol domáhať splnenia jeho povinností z predmetnej zmluvy - uzatvorenia zmlúv, nakoľko plnenia vyplývajúce z týchto zmlúv by boli zo strany žalovaného nemožné. Nenariadením neodkladného opatrenia by vznikol priestor pre konanie žalovaného, ktoré by vytvorilo nezvratný stav - nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti treťou dobromyseľnou osobou. Uznesením súdu, ktorým by bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý, by došlo nepochybne k odmietnutiu spravodlivosti - porušeniu zákazu „denegatio iustitiae“. Na základe uvedeného sa ako jediný vhodný právny prostriedok ochrany práv žalobcu javí práve nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým dôjde k neodkladnej a dočasnej úprave pomerov medzi stranami. Žalobca sa pritom voči žalovanému týmto návrhom domáhal len plnenia povinností, ktoré žalovanému vyplývajú zo samotnej Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy - podľa bodu 5.3.4 a bodu 5.3.5 zmluvy - Žalovaný sa zaväzuje počas trvania ZoBZ bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu nescudzíť nehnuteľnosti ani dotknutý pozemok, a nezriaďiť žiadne právo v prospech tretej osoby k Nehnuteľnosti. Žalobca dôvodnosť svojej obavy a nariadenia neodkladného opatrenia preukazoval aj rozhodovacou praxou súdov a to napr. podľa rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/278/2014: „Ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu odporkyne scudzíť, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa zhoršilo do takej miery, že by bolo otáznе, či sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej.“ Podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 18Co/44/2015: „Vydanie rozhodnutia o predbežnom opatrení nie je možné podmienene sponchybňovať preukázaním určitej objektívnej skutočnosti, za preukázania úmyslu žalovaných vykonávať úkony súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Práve vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, pri ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená. Preto postačuje preukázanie odôvodnenej obavy na to, aby bolo vyhovené návrhu na vydanie predbežného opatrenia, ktoré by prakticky stratil význam, ak by sa vyžadoval zásadne len predložený dôkaz o snahe žalovaných nakladať s nehnuteľnosťou.“ Taktiež podľa rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/255/2016: „Zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na tejto dispozícií zistiť spravidla až keď táto dispozícia nastane (plomba), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa táto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejmalá, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť. Vyčkávanie ďalšej dispozície by totiž mohlo práva navrhovateľa zmariť alebo významne sťažiť tým, že majetok žalovaného by sa dostal mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky.“ Žalobca v súvislosti s uvedenými rozsudkami uviedol, že na nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebné bez akýchkoľvek pochybností preukázať reálny zámer žalovaného Nehnuteľnosť scudzíť, ale stačí dôvodná obava žalobcu, že k takému konaniu dôjde. V posudzovanom prípade nie je objektívne možné takýto zámer žalovaného preukázať skôr, ako k ich scudzeniu dôjde, a teda skôr, ako dôjde k zásahu do práv žalobcu, ktoré majú byť chránené nariadením neodkladného opatrenia. Je nemožné, aby žalobca získal od žalovaného písomné vyjadrenie, že má záujem previesť Nehnuteľnosť na tretiu osobu alebo aby získal prístup k transakčnej dokumentácii vyhotovenej medzi žalovaným a novým potencionálnym nadobúdateľom. Preto konajúci súd, musí pri hodnotení dôvodnosti nariadenia neodkladného opatrenia brať na vyššie uvedené ohľad. Okrem toho nariadenie neodkladného opatrenia smeruje k tomu, aby sa žalobca mal možnosť domáhať práv zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, pričom už zo samotného neplatného odstúpenia Žalovaného od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 12.04.2022 a so zriadenia záložného práva v rozpore so Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je zrejme, že žalovaný nechce byť Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy viazaný a nechce splniť svoje povinnosti z nej pre neho vyplývajúce. Žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu, aby žalovaný nemohol porušiť, resp. aby sa nemohol v rozpore s dobrými mravmi vyhnúť svojim záväzkom zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy voči žalovanému, o čom aktuálne existuje dôvodná obava, že práve o to sa žalovaný usiluje. V prípade, ak si žalovaný svoju zmluvnú povinnosť podľa Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nesplní a zmluvu podľa ZoBZ odmietne uzavrieť v lehote podľa zmluvy, žalobca sa následne obráti na súd so žalobou podľa § 290 ods. 2 Obch. zák., teda aby obsah zmlúv určil súd. V prípade, ak konajúci súd bude mať za to, že v tomto prípade je po nariadení neodkladného opatrenia potrebné postupovať

podľa § 336 CSP, žalobca navrhol, aby mu súd určil lehotu na podanie žaloby vo veci samej v lehote do 3 mesiacov od nariadenia neodkladného opatrenia.

2. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil listiny: geometrický plán č. 45682925-05/2017 na oddelenie pozemku p. č. 3290/I-24 vyhotovený D.. P. F., výpis z LV č. XXXX, k.ú. Z. zo dňa 24.05.2022, Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018, vrátane jej príloh, Dodatok č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 25.06.2018, vrátane jeho príloh, Whatsapp správy, stanovisko žalobcu zo dňa 26.04.2022, odstúpenie žalovaného od zmluvy zo dňa 12.04.2022, súhlas vlastníka pozemku s umiestnením stavby zo dňa 03.01.2022, pracovná verzia geometrického plánu na oddelenie pozemku parc. č. 3290/35, výzva na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 16.05.2022, vrátane podacieho lístka, vrátane jej prílohy - Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena s prílohami. Súd sa s uvedenými listinami oboznámil.

3. Z písomného vyhotovenia Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena je zrejmé, že žalovaný ako budúci predávajúci a žalobca ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 05.02.2018 Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej predmetom (čl. II bod 2.1 zmluvy) bola dohoda strán o podmienkach budúceho odplatného prevodu vlastníckeho práva k pozemku reg. „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3 747 m<sup>2</sup>, k.ú. Z., zo žalovaného na žalobcu; o podmienkach zriadenia vecného bremena; o podmienkach napojenia predmetnej nehnuteľnosti na inžinierske siete a o súvisiacich právach a povinnostiach zmluvných strán. Dňa 25.06.2018 uzatvorili strany sporu k označenej zmluve Dodatok č. 1. Listom zo dňa 12.04.2022 žalovaný odstúpil od uvedenej zmluvy v znení jej Dodatku č. 1. Žalobca v liste zo dňa 26.04.2022 trval na uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena a odstúpenie žalovaného od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena považoval za neplatné. Listom zo dňa 16.05.2022 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorení Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Zo žalobcom predložených správ z aplikácie Whatsapp je zrejma komunikácia zástupcu žalovaného zrejme so zástupcom E. o kúpe pozemkov parc. č. 3290/23 a 3290/27.

4.1. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

4.3. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

4.4. Podľa ustanovenia § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

5. Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v civilnom sporovom konaní je inštitút neodkladného opatrenia, ktoré je v zásade prípustné iba v dvoch prípadoch, a to pri potrebe bezodkladne upraviť pomery a pri obave, že exekúcia bude ohrozená. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. V konaní o prejednaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na včasné zabezpečenie neodkladnej úpravy nie je nevyhnutné vykonať dôkazy ako v konaní vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Na ich nariadenie je postačujúce, ak strana osvedčí potrebu nevyhnutnej neodkladnej ochrany práv a právom chránených záujmov, a tiež je splnená zákonná podmienka nariadenia neodkladného opatrenia, ak sa osvedčí alebo preukáže aspoň jeden z dôvodov na jeho nariadenie (§ 325 ods. 1 CSP). Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, ani že v dôsledku neodkladného opatrenia vznikne neprimeraná ujma strane, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ale i osvedčenie, že je

dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/290/2016 zo dňa 16.11.2016) Súd poskytne zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda treba skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, t.j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán. Existencia a potreba právneho záujmu sa prejavuje predovšetkým v skúmaní procesných predpokladov opodstatnenosti takéhoto rozhodnutia súdu. Zistenie právneho záujmu na neodkladnom opatrení sa opiera o hypotézu procesných noriem uvedených v § 324 ods. 1 a § 325 ods. 1 CSP. V podaní, v ktorom sa navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, by sa malo osvedčiť, že je tu daný právny záujem, ktorého danosť sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Už v podanom návrhu musí žalobca predložiť také dôkazy a osvedčiť také skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej. Práve s tým súvisí preukázanie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/5/2017 zo dňa 28.02.2017)

6. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam, v zmysle § 325 ods. 1 a § 325 ods. 2 písm. d) CSP, súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemku reg. „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. Z. s tým, že uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas, nakoľko súd mal za osvedčenú potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu takýmto spôsobom. Z predloženej Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena v znení jej Dodatku č. 1; odstúpenia žalovaného od tejto zmluvy, reakcie žalobcu na odstúpenie od zmluvy; jeho výzvy pre žalovaného na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia mal súd zato, že medzi stranami sporu sú sporné ich zmluvné práva a povinnosti, vyplývajúce zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena v znení jej Dodatku č. 1, pričom ich úpravy sa žalobca mieni domáhať na súde žalobou vo veci samej o určenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, a preto nariadené neodkladné opatrenie zabezpečí účel konania vo veci samej, nakoľko zabezpečuje efektívne využitie procesných mechanizmov slúžiacich na to, aby sa v konaní pokračovalo bez ďalšieho porušovania alebo ohrozovania práva, o ktorého ochranu sa žiada bez toho, aby sa v konaní vo veci samej nedosiahol výsledok, ktorý by už neovplyvnil hmotnoprávne postavenie strán sporu.

7. Žalobca sa v návrhu domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou - pozemkom registra „C“ parc. č. 3290/23 - orná pôda o výmere 3747 m<sup>2</sup>, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Z., obec Z., okres K., zapísaným na LV č. XXXX, a to vrátane jeho scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia tejto nehnuteľnosti. Uvedené obmedzenia žalovaného sa nemali vzťahovať na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas. Vo zvyšnej časti (vo vzťahu k rozsahu nakladania s nehnuteľnosťami) súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, pretože zákazom akejkoľvek dispozície s predmetnými nehnuteľnosťami by došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv žalovaného a neodkladné opatrenie v rozsahu navrhovanom žalobcom nie je potrebné na zabezpečenie účelu konania vo veci samej.

8. Zároveň súd, v zmysle § 336 ods. 1 CSP, uložil žalobcovi, aby v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podal proti žalovanému na súde žalobu podľa § 290 ods. 2 Obch. zák. o určenie obsahu budúcej Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena.

9. Obe strany sporu mali v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia čiastočný úspech, preto súd, podľa § 255 ods. 2 CSP, vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov tohto konania právo.

### **Poučenie:**

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

Odvolanie len proti odôvodneniu uznesenia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo uznesenie vydané.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, podpis, dátum, spisová značka konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 127 ods. 1,2, § 363, § 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v § 365 ods. 1 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.