

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/53/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318200004  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1318200004.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a sudcov JUDr. Branislava Krála a JUDr. Zuzany Kučerovej v právnej veci žalobkyne: Arkádia TN, a.s., Pod Sokolice č. 1/6673, Trenčín, IČO: 36 321 699, proti žalovanej: Slovenská republika, zast. Ústavom materiálov a mechaniky strojov Slovenskej akadémie vied, Dúbravská cesta č. 9/6319, Bratislava, IČO: 00 490 750, právne zastúpená Advokátskou kanceláriou JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova ul. č. 2, Bratislava, IČO: 35 951 087, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III z 19. januára 2018, č. k. 16C/1/2018-25, takto

### rozhodol:

Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie sa m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa z a m i e t a .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému akýmkoľvek spôsobom scudziť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre kat. územie T. I. ako parc. č. XXXXX/X - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 1042 m<sup>2</sup> a stavba - iná budova súp. č. XXXX na parcele č. XXXXX/X a to na základe kúpnej zmluvy, darovacej zmluvy, zámennej zmluvy alebo iného právneho úkonu, uzavrieť zmluvu o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti alebo zriadiť záložné právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu alebo iné obdobné vecné právo alebo záväzkové právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, uzavrieť nájomnú zmluvu alebo vložiť predmetné nehnuteľnosti ako nepeňažný vklad do právnickej osoby a zároveň zakázal žalovanému vykonávať akékoľvek stavebné práce na predmetných nehnuteľnostiach nad rámec bežnej údržby a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedeného na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 16C/1/2018. Ďalej súd prvej inštancie vyslovil, že o nároku na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne v rozhodnutí vo veci samej.

2. V odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa sa žalobou vo veci samej domáha určenia, že odstúpenie žalovanej č. XXX/X/XXXX, zo dňa 21.11.2017 od kúpnej zmluvy zo dňa 25.07.2017, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva vo vzťahu k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX je neplatný. Žalobkyňa žalobu odôvodila tým, že ako kupujúci uzavrela so žalovanou ako predávajúcou dňa 25.07.2017 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva žalovanej na žalobcu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX. Návrh na jej vklad do katastra nehnuteľností účastníci tejto zmluvy doposiaľ nepodali. Prípisom zo dňa 21.11.2017, č. XXX/X/XXXX žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy z dôvodu, že žalobkyňa neuhradila kúpnu cenu. Žalobkyňa považuje tento prejav vôle žalovanej za nedôvodný a neopodstatnený, pretože na strane žalovanej neexistoval k nemu žiadny dôvod. Žalobkyňa pri analogickej aplikácii § 560 Obč. zák. opakovane písomne informovala o pripravenosti splnenia svojej povinnosti za predpokladu, ak zo strany žalovanej dôjde k preukázaniu reálnej možnosti splnenia zmluvnej povinnosti podľa čl. III bod 2/ zmluvy, a to odovzdať právoplatné užívacie povolenie na predávanú nehnuteľnosť. Žalovaná

však nedisponuje listinou v zmysle tohto zmluvného dojednania. V rámci komunikácie so žalobkyňou žalovaná len odkazovala na existenciu zápisnice o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí v zmysle VN Československej republiky č. 8/1956 Zb. Túto zápisnicu podľa žalobkyne nemožno stotožňovať s dokladom na užívanie príslušnej stavby. Keďže žalovaná takouto listinou nedisponuje, ide o právnu vadu, na ktorú žalobkyňa nebola pri uzatváraní zmluvy zo dňa 25.07.2017 upozornená. Takáto vada preto práve žalobkyňi zakladá právo na odstúpenie od zmluvy. Súčasne so žalobou podala žalobkyňa aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanej zakázal akýmkoľvek spôsobom scudzíť nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom prevodu v kúpnej zmluve zo dňa 25.07.2017. Predmetný návrh odôvodnila tým, že do doby, kým o odstúpení nerozhodne súd meritórne, je potrebné pomery strán dočasne upraviť navrhovaným spôsobom. Žalobkyňa poukázala na § 8a ods. 7 zák. č. 248/1993 Z.z., podľa ktorého ak vyzvaný záujemca neuzavrie kúpnu zmluvu v lehote určenej správcom, alebo ak správca odstúpi od kúpnej zmluvy, pretože kupujúci v dohodnutej lehote nezaplatil kúpnu cenu, správca vyzve na uzavretie kúpnej zmluvy v poradí ďalšieho záujemcu, ktorý splnil určené podmienky. Vzhľadom na znenie tohto ustanovenia má žalobkyňa obavu, že bez nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia nebude žalovaná v dispozícii s predmetnými nehnuteľnosťami nijako limitovaná a do skončenia súdneho konania vo veci samej by zo strany žalovanej mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na tretiu osobu a to i napriek tomu, že predmetná kúpna zmluva je platná.

3. Z týchto skutočností súd prvej inštancie vyvodil záver, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný. Súd prvej inštancie považoval za dostatočne osvedčené, že žalobkyňa má záujem na splnení všetkých záväzkov vyplývajúcich z predmetnej kúpnej zmluvy. Za osvedčenú považoval súd prvej inštancie aj tú skutočnosť, že žalovaná odstúpila od predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny žalobkyňou, pričom s odkazom na právnu úpravu uvedenú v § 8a ods. 7 zák. č. 278/1993 Z.z., z ktorej vyplývala zákonná povinnosť žalovanej uzavrieť novú kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti a jeho ústavnú povinnosť vyplývajúcu z čl. 2 ods. 2 Ústavy SR konať v rozsahu a spôsobom, ktorý zákon č. 278/1993 Z.z. ustanovuje, mal za dostatočne osvedčenú aj obavu žalobkyne, že jeho práva vyplývajúce z uzavretej kúpnej zmluvy sú ohrozené. S poukazom na tieto závery súd prvej inštancie vychádzal z toho, že žalobkyňa osvedčila zákonné predpoklady na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 C.s.p. a preto nariadil navrhované neodkladné opatrenie.

4. Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie žalovaná. V odvolaní namietla, že žaloba vo veci samej je vadná a procesne neprípustná pre jej rozpor s ust. § 137 C.s.p. Určenie existencie právnej skutočnosti, že právny úkon je neplatný, odporuje procesnej zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Preto právna úprava pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že vyplýva z osobitného právneho predpisu (§ 137 písm. d/ C.s.p.), čo v prejednávacom prípade absentuje. Ďalej argumentovala tým, že neodkladné opatrenie bolo vydané v rozpore s § 326 ods. 1 C.s.p., keďže žalobkyňa neuviedla, ani nepreukázala žiadnu konkrétnu skutočnosť, z ktorej by vyplývala akákoľvek priama hrozba a z nej vyplývajúca potreba neodkladnej úpravy pomerov. Žalovaná neuplatnila zmluvné právo na odstúpenie od zmluvy, ale realizovala len svoju zákonnú povinnosť správcu majetku štátu odstúpiť od zmluvy v zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z., pričom skutočnosť, že žalobkyňa dohodnutú kúpnu cenu v zákonom stanovenej 60 dňovej lehote nezaplatila, nebola v konaní sporná. Vzhľadom na konkrétny obsah zmluvných záväzkov v predmetnej kúpnej zmluve, ako aj vzhľadom na ust. § 11 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z.z. je nepochybné, že sa nejednalo medzi zmluvnými stranami o vzájomne podmienený záväzok, v zmysle ktorého by zaplatenie kúpnej ceny bolo viazané na odovzdanie akýchkoľvek dokladov. Zákon o správe majetku štátu totiž upravuje povinnosti predávajúceho iným spôsobom, ako je všeobecná úprava podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Záverom žalovaná v odvolaní poukázala na to, že predmetná kúpna zmluva nebola zákonným spôsobom zverejnená a nebol podaný návrh na jej vklad do katastra nehnuteľností, keďže v zmysle § 11 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z.z. je návrh na vklad oprávnený podať iba správca, a to až po zaplatení dohodnutej kúpnej ceny. Keďže súhlas príslušného orgánu na uzavretie kúpnej zmluvy bol daný dňa 19.09.2017, dňom 19.12.2017 v zmysle § 47a ods. 4 Obč. zák. akékoľvek práva z predmetnej kúpnej zmluvy zanikli a to ex tunc. Podľa žalovanej je teda zrejmé, že v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, aj v čase vydania napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie neexistovali medzi sporovými stranami žiadne pomery, ktoré by bolo vôbec možné upraviť rozhodnutím súdu. Bezodkladná úprava pomerov je preto nedôvodná, pretože sa týka úpravy pomerov z už neexistujúceho právneho vzťahu. S poukazom na tieto skutočnosti žalovaná navrhla, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil a návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia odmietol.

5. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnuté uznesenie, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

6. V konaní bolo preukázané, že predmetná kúpna zmluva nebola v 3 - mesačnej lehote uvedenej v § 47a ods. 4 Obč. zák. zverejnená. Vzhľadom na to platí, že táto zmluva nebola uzavretá a že teda medzi sporovými stranami neexistuje ňou založený právny vzťah a to s účinkami ex tunc, t.j. od počiatku (§ 47a ods. 4 Obč. zák.). Preto neprichádza do úvahy určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej kúpnej zmluvy; o neplatnosti odstúpenia od zmluvy totiž možno uvažovať iba vtedy, ak táto zmluva existuje a je platná. Žalobe vo veci samej preto nemožno vyhovieť a vzhľadom na to nebol osvedčený základný predpoklad nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým je osvedčenie samotného nároku. Okrem toho, odvolací súd sa stotožňuje so žalovanou v tom, že za účinnosti Civilného sporového poriadku je predmetná žaloba procesne neprípustná, resp. je v rozpore s § 137 C.s.p., pretože určenie neplatnosti právnej skutočnosti, ktorou je právny úkon (v prejednávanej veci je touto právnou skutočnosťou - právnym úkonom odstúpenie od kúpnej zmluvy), je možné iba vtedy, ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d/ C.s.p.). Toto je ďalší dôvod, pre ktorý žalobe vo veci samej nemožno vyhovieť. V tejto súvislosti odvolací súd dodáva, že predmetná žaloba s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia bola podaná na súd prvej inštancie dňa 02.01.2018, teda za účinnosti Civilného sporového poriadku.

7. Z uvedeného vyplýva, že neboli splnené zákonné podmienky pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Preto odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil podľa § 388 C.s.p. tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

8. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí o veci samej.

9. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).