

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 30Cb/16/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122202268
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janovicová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1122202268.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v spore žalobcu: LEJS s. r. o., so sídlom Kysucká cesta 940, 022 01 Čadca, IČO: 52 285 472, zastúpeného advokátskou kanceláriou DEDÁK & Partners, s. r. o., so Suché mýto 1, 811 03 Bratislava, IČO: 50 735 764 proti žalovaným: 1/ DF promotion, spol. s r.o., so sídlom Zrúnskeho 9A, 811 03 Bratislava, IČO: 53 427 483 a 2/ DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o., so sídlom Bottova 2, 811 09 Bratislava, IČO: 35 850 213 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamieťa.

II. Žalovaným 1/, 2/ náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia z 18.03.2022 domáhal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakáže žalovanému 1/ nakladať s nehnuteľnosťami, t. j. predat', darovať, previesť na tretiu osobu, resp. inak scudzit', 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 Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Jarovce, katastrálne územie Jarovce:

a/ pozemok parcela reg. „C“ s parc. č. 852 o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
b/ pozemok parcela reg. „C“ s parc. č. 868/38 o výmere 993 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;

c/ pozemok parcela reg. „C“ s parc. č. 868/39 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. 852 o výmere 854 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby poľnohospodárska budova, popis stavby sklad.

2. 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 12.09.2019 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. XXXX / XXX - XXX 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“).

2.1. Výstavba Sýpky je realizovaná na nehnuteľnostiach vo vlastníctve spoločnosti DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. (budúceho predávajúceho), vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava - m. č. Jarovce a katastrálne územie Jarovce, a to:

- 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

(čl. II ods. 2.2. Zmluvy o Budúcej Zmluve).

1.2. 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 prirahých k Sýpke; uvedené nehnuteľnosti sú podrobne špecifikované v čl. 2.3 Zmluvy o Budúcej Zmluve (ďalej len „Nehuteľnosti“).

1.3. Žalobca a žalovaný 2/ sa zaviazali, že na písomnú výzvu žalovaného 2/ uzavru podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka 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).

1.4. 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 kolaudačné 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/.

2.5. 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.

2.6. 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).

3. Žalobca 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. 868/39, o výmere 1049 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2474, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava - m. č. Jarovce a katastrálne územie Jarovce bolo prevedené kúpnu zmluvou zo žalovaného 2/ na žalovaného 1/. O uvedenej skutočnosti svedčí aktuálny výpis z listu vlastníctva č. 2474, ako aj uvedený titul nadobudnutia - kúpna zmluva H.-XXXX/XXXX zo dňa 22.02.2022.

3.1. 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.

3.2. Z uvedeného dôvodu preto žalobca adresoval žalovanému 2/ ako aj žalovanému 1/ (na vedomie) písomnú výzvu zo dňa 03.03.2022, ktorou vyzval žalovaného 2/, aby objasnil skutočnosti súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam 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.

4. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sú personálne prepojené - spriaznené osoby. Spoločníkmi žalovaného 1/ ako aj žalovaného 2/ sú: Ing. arch. G. D., Zrúnskeho 9A, 811 03 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, a Ing. arch. Q. Q., Haburská 29, 821 01 Bratislava - mestská časť Ružinov, 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/.

5. Pokiaľ ide o konanie vo veci samej, žalobca uvádza, 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. V-1593/2022 zo dňa 22.02.2022 (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.

6. 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.

6.1. 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.

6.2. Z hľadiska konania, ktoré by bolo považované za súladné so zásadami poctivého obchodného styku, resp. s dobrými mravmi, je legitímne očakávať, že spolu s prevodom Sýpky na žalovaného 1/ by malo dôjsť aj k postúpeniu práv a povinností vyplývajúcich žalovanému 2/ z uzatvorených zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách (ako aj Zmluvy o Budúcej Zmluve uzatvorenej so Žalobcom) na žalovaného 1/, prípadne k predaju podniku alebo jeho časti alebo uskutočneniu iných úkonov, v dôsledku ktorých by žalovaný 1/ prevzal Sýpku vrátane záväzkov k nej viaznucich. K takémuto postupu zo strany žalovaného 1/ a žalovaného 2/ však nedošlo.

6.3. Z konania žalovaného 2/ je možné deklarovať úmyselné konanie smerujúce k zbaveniu sa jeho povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o Budúcej Zmluve, keďže žalobcu pred prevodom nehnuteľností, ako ani po tomto prevode neinformoval a ani nekontaktoval, pričom na opakovanú snahu o kontakt zo strany žalobcu nereagoval a nereagoval ani na jeho písomnú výzvu.

7. Žalobca tiež poukázal na skutočnosť, že má naliehavý právny záujem na určení absolútnej neplatnosti Právneho úkonu z dôvodu, že je zmluvnou stranou Zmluvy o Budúcej Zmluve, ktorá by v prípade platnosti Právneho úkonu bola poškodená na svojich právach, došlo by k zmareniu možnosti nadobudnutia Nehnuteľností a s ohľadom na finančnú situáciu žalovaného 2/ (hospodársky rok 2020 ukončil so stratou -843 994 eur, jeho tržby klesli o 30 %) aj k zmareniu možnosti vymoženiu pohľadávky na vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny vo výške 324 000 eur, t. j. platnosťou Právneho úkonu by došlo k zásadnému zhoršeniu právnej pozície žalobcu.

7.1. Vzhľadom na vyššie uvedené má žalobca za to, že v danom prípade existuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami tak, aby žalovaný 1/ nemohol ďalej nakladať s Nehnuteľnosťami, resp.

Sýpkou a nezmaril tak účel konania o neplatnosť Právneho úkonu (pričom je zrejmé, že žalovaný 1/ v súčasnosti aktívne ponúka nehnuteľnosti v Sýpke na predaj verejnosti, t. j. tretím osobám).

7.2. Žalovaný 2/ sa zbavuje svojho majetku, pričom na žalovaného 1/ nepreviedol práva a povinnosti vyplývajúce mu zo Zmluvy o Budúcej Zmluve (napriek tomu, že tento postup Zmluva o Budúcej Zmluve priamo umožňuje, a to aj bez potreby súhlasu Žalobcu).

7.3. Žalovanému 1/ tak (podľa žalobcu) v súčasnosti nič nebráni „opätovne“ predať Nehnuteľnosti tretím osobám - kupujúcim, ktorí majú záujem nadobudnúť byty a nebytové priestory v Sýpke, a to so značným ziskom.

7.4. Žalobca má zato, že je namieste uložiť žalovanému 1/ povinnosť, aby sa zdržal nakladania s nehnuteľnosťou - Sýpkou a súvisiacimi pozemkami, nakoľko ohrozenie práv žalobcu nie je iba domnelé, ale je založené na objektívnych skutočnostiach, ktoré boli v konaní preukázané hodnovernými dôkazmi.

7.5. Žalobca je toho názoru, že účel ním sledovaný nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže žalobca si neuplatňuje zaplatenie peňažnej čiastky, ktoré by bolo možné zabezpečiť záložným právom.

8. Súd sa v konaní oboznámil s predloženými listinnými dôkazmi založenými v spise, a to ponukou troch priestorov realitnej kancelárie RIVERS REAL ESTATE (RIVERS, s. r. o.) v projekte „Dve sýpky“, výpisom z listov vlastníctva č. XXXX pre obec Bratislava - Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto a č. 2474 pre katastrálne územie Jarovce, účtovnou závierkou obchodnej spoločnosti DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. zostavenou k 31.12.2020, výzvou právneho zástupcu žalobcu z 03.03.2022 adresovanou žalovanému 2/ a žalovanému 1/ zaslanou na vedomie, faktúrami č. XXXXXXXXX z 01.10.2020, č. XXXXXXXXX z 23.04.2020 a č. XXXXXXXXX z 21.10.2019, znejúcimi spolu na sumu 324 000 eur a potvrdeniami Slovenskej sporiteľne, a.s. o úhrade tejto sumy, Zmluvou o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. XXXX/XXX-XXX podpísanou žalobcom a žalovaným 2/ (bez uvedenia dátumu jej podpisu, pozn.), prílohami č. 1 a 2 k tejto zmluve, Dodatkom č. 1 k Zmluve o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. XXXX/XXX-XXX zo 17. októbra 2019, ako aj ďalším obsahom spisu.

9. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení môže súd na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

9.1. Podľa ustanovenia § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

9.2. 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.

9.3. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. c/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

9.4. 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.

9.5. Podľa ustanovenia § 328 ods. 2 prvá veta CSP o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

9.6. Podľa ustanovenia § 329 ods. 1 prvá veta CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9.7. Podľa ustanovenia § 137 písm. c/ CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

9.8. Podľa ustanovenia § 137 písm. d/ CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

10. Neodkladné opatrenie možno v zmysle § 325 ods. 1 CSP nariadiť iba z dvoch dôvodov, a to z dôvodu, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, alebo z dôvodu, ak je obava z ohrozenia výkonu exekúcie. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žiada bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, je existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami a naliehavosť situácie vyžadujúca si ich úpravu, teda že bez okamžitej úpravy týchto pomerov prostredníctvom súdneho zásahu by bolo právo navrhovateľa neodkladného opatrenia ohrozené alebo porušené.

10.1. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať na nariadení neodkladného opatrenia právny záujem. To znamená, že musí na základe právne významných skutočností (a nie napr. na základe morálnych záujmov) osvedčiť, že pomery medzi stranami si vyžadujú úpravu a že táto úprava je bezodkladne potrebná, t. j. že medzi stranami nastal taký stav vzťahov, ktorý neznesie odklad.

10.2. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako relevantné, či ním možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti neodkladného opatrenia) a či jeho právne účinky neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah tak, že by malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (princíp proporcionality neodkladného opatrenia).

11. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa v zásade nevykonáva dokazovanie, ale súd o ňom rozhoduje spravidla bez nariadenia pojednávania a bez výsluchu a vyjadrenia strán (porov. § 329 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť (resp. pre účely nariadenia neodkladného opatrenia osvedčovací povinnosť) však aj v tomto type konania zaťažuje navrhovateľa (čl. 8 CSP). To znamená, že navrhovateľ je procesne povinný tvrdiť a osvedčiť, že sú splnené všetky zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, inak nemôže byť úspešný a jeho návrh bude súdom zamietnutý.

11.1. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje iba najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formalities, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvyš (vysoko) pravdepodobné (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 M Cdo 5/2012). Pri neodkladnom opatrení prevláda požiadavka rýchlosti konania pred požiadavkou úplného preukázania oprávnenosti a dôvodnosti uplatneného nároku. Z hľadiska skutkového stavu je preto nevyhnutný taký stupeň spoľahlivého osvedčenia (spravdepodobnenia) základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti.

11.2. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (porov. § 329 ods. 2 CSP).

12. Pri posúdení, či navrhovateľ hodnoverne osvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana v zmysle ustanovenia § 326 ods. 1 CSP súd uvádza, že pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je navrhovateľ povinný dosiahnuť hodnoverné osvedčenie. Táto sprísnená požiadavka vychádza jednak z premisy, že zjavne nedôvodnému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu, a jednak z predpokladu, že dôvodnosť nároku vo veci samej je navrhovateľ spôsobilý osvedčiť jednoduchšie a hodnovernejšie než samotnú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie. Navrhovateľ je zo zákona povinný hodnoverne osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok vo veci samej javí ako nedôvodný. Predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže navrhovateľ dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkaznými prostriedkami a kvalifikovanou právnou argumentáciou (k tomu viď aj SEDLAČKO, F., In: ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Praha: C. H. BECK, 2017, s. 1106 - 1107).

13. V rozhodovanej veci dospel súd k záveru, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia treba zamietnuť. K uvedenému uvádza súd nasledovné:

14. V rozhodovanej veci podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej.

14.1. 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 (porov. bod 5. tohto uznesenia).

14.2. Vo vzťahu k predmetu žaloby, ktorú žalobca mieni podať, a to určaniu neplatnosti právneho úkonu, súd poukazuje na to, že právna úprava obsiahnutá v Civilnom sporovom poriadku do značnej miery zmenila náhľad na určovacie žaloby v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou v ustanovení § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku a aplikácia doktrinálnych, ale aj judikatórnych záverov je v prípade určovacích žalôb podaných po 1. júli 2016, t. j. za účinnosti Civilného sporového poriadku, do značnej miery limitovaná, ak nie až úplne vylúčená. Z uvedeného dôvodu je nevyhnuté posúdiť, či sa jedná o určovaciu žalobu podľa ustanovenia § 137 písm. c/ alebo písm. d/ CSP.

15. Súd poukazuje na to, že „pri určovacej žalobe podľa § 137 písm. c/ Civilného sporového poriadku znie žalobný návrh na určenie, či tu právo je (pozitívna určovacia žaloba), alebo či tu právo nie je (negatívna určovacia žaloba). Keďže žalobca v určovacej žalobe tvrdí existenciu alebo neexistenciu určitého práva, znamená to, že vyhovujúci rozsudok vydaný na jej základe bude mať deklaratórne účinky. Formuláciu petitu na určenie, či tu právo je alebo nie je, je potrebné vykonať tak, aby bolo zrejmé, že súd má určiť aktuálny právny stav (v prítomnom čase)“ [k tomu viď aj TOMAŠOVIČ, M., In: ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Praha: C. H. BECK, 2017, s. 499].

15.1. Naopak pokiaľ ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. d/ Civilného sporového poriadku (ktorú predchádzajúca procesná právna úprava výslovne neupravovala), je potrebné zohľadniť tú skutočnosť, že „zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca, alebo niekto iný.

Z opísaných dôvodov nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). V niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu alebo neplatnosť konania, ktoré je „podobné“ právnemu úkonu. Takýmito žalobami sú napríklad žaloba na určenie neplatnosti právneho úkonu o skončení pracovného pomeru podľa § 77 Zákonníka práce, žaloba nájomcu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu (podľa § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka), žaloba na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti s ručením obmedzeným (podľa § 131 Obchodného zákonníka), uznesenia valného zhromaždenia akciovej spoločnosti (podľa § 183 Obchodného zákonníka) a uznesenia členskej schôdze družstva (podľa § 242 a § 260 Obchodného zákonníka), žaloba na určenie neplatnosti dražby (podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách) alebo žaloba veriteľa na určenie, že dlžníkovne právne úkony sú voči nemu neúčinné (podľa § 42a Občianskeho zákonníka).

Pri uvedených žalobách z konkrétneho hmotnoprávneho vzťahu vyplýva logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). Dôvodom je (väčšinou) to, že rozhodnutie súdu je osobitnou podmienkou, že sa na právny úkon hľadí ako na neplatný. Ide tu o výnimky zo všeobecného pravidla, že relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa postačí dovolať bez ingerencie súdu“ [k tomu viď aj TOMAŠOVIČ, M., In: ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Praha: C. H. BECK, 2017, s. 505 - 506].

15.2. Záver o všeobecnej neprípustnosti žalôb o určenie neplatnosti právneho úkonu podaných za účinnosti Civilného sporového poriadku (totožný s vyššie citovanými doktrinálnymi závermi) je možné vyvodiť aj z úmyslu zákonodarcu, ktorý vyplýva z dôvodovej správy k Civilnému sporovému poriadku. V dôvodovej správe sa uvádza, že úplne nová koncepcia je zakotvená v písm. c/ a d/ ustanovenia § 137, kde sa rozlišuje klasická určovacia žaloba a žaloba o určení inej právnej skutočnosti podľa písmena d/. Záujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/ platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Medzi osobitné predpisy podľa písm. d/ patria napríklad Zákonník práce, zákon o dobrovoľných dražbách a pod.

16. Pokiaľ ide o neprípustnosť žalôb o určenie neplatnosti právneho úkonu, súd poukazuje aj na aktuálnu judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“). Z ustálenej judikatúry najvyššieho súdu (k tomu viď aj znenie článku 2 ods. 2 Základných princípov Civilného sporového poriadku) vyplýva, že:

16.1. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu nie je procesne prípustná podľa úpravy Civilného sporového poriadku. Podľa § 137 písm. d/ CSP totiž žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (k tomu viď uznesenie najvyššieho súdu z 18. decembra 2018, sp. zn. 6Cdo/30/2018, bod 13. odôvodnenia);

16.2. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu (k tomu viď uznesenie najvyššieho súdu z 29. januára 2020, sp. zn. 4Cdo/17/2019, bod 17. odôvodnenia);

16.3. Oproti pôvodnej právnej úprave v Občianskom súdnom poriadku rozlišuje žaloby na určenie práva (§ 137 písm. c/ CSP) a žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ CSP). U žalôb na určenie práva nová právna úprava zotrvala na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (s výnimkou, ak tento naliehavý záujem vyplýva z osobitného predpisu). U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu (k tomu viď uznesenie najvyššieho súdu zo 14. apríla 2021, sp. zn. 9Cdo/7/2021, bod 18.1. odôvodnenia).

17. Zohľadňujúc vyššie citované doktrinálne ako aj judikatórne závery súd konštatuje, že žaloba žalobcu, ktorou sa mieni vo veci samej 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, je žalobou podľa ustanovenia § 137 písm. d/ CSP, keďže predmetnou určovacou žalobou sa žalobca mieni domáhať určenia právnej skutočnosti (neplatnosti právneho úkonu). Žaloba o určenie právnej skutočnosti je však procesne prípustná len v prípade, že to vyplýva z osobitného predpisu. V predmetnej veci však nevyplýva z osobitného predpisu oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Preto súd konštatuje, že prípadná žaloba žalobcu o určenie neplatnosti právneho úkonu bude v rozhodovanom spore procesne neprípustná, míňajúca sa účelu určovacej žaloby (ktorá má byť zameraná na to, či tu právo určitej osoby je alebo nie je).

18. Zo strany žalobcu, podľa názoru súdu, 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.

19. Nad rámec už uvedeného súd poukazuje na to, že ani zo samotnej argumentácie žalobcu nie je možné dospieť k záveru, že by osvedčil skutočnosti odôvodňujúce existenciu a dôvodnosť ním vymedzeného nároku.

19.1. Pokiaľ žalobca namieta 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 uvádza, 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 (porov. bod 13. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia).

19.2. Čo sa týka písomnej výzvy žalobcu adresovanej žalovanému 2/ ako aj žalovanému 1/ (na vedomie) zo dňa 03.03.2022, 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 uvádza, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že takáto výzva bola žalovaným 1/, 2/ vôbec zaslaná (v súdnom spise sa nenachádza poštový podací lístok ani iný doklad uvedenú skutočnosť preukazujúci). 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.

19.3. 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.

20. Na základe dôvodov uvedených vyššie vyhodnotil súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný, a preto ho zamietol (§ 328 ods. 1 CSP).

21. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení § 255 ods. 1 CSP.

21.1. Zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia treba považovať za procesný úspech žalovaných 1/ a 2/ v konaní, ktorým proti neúspešnému žalobcovi vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd však v súlade so zásadou procesnej ekonomie v zmysle čl. 17 CSP náhradu trov konania žalovaným 1/, 2/ proti žalobcovi nepriznal (R 72/2018), pretože z obsahu spisu vyplýva, že im v tomto konaní žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka) uvedie, 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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučného poriadku).