

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 42Cb/155/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218205306
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Šašinková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2018:1218205306.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v právnej veci žalobcu: YIT Slovakia a.s., so sídlom Račianska 153/A, 831 54 Bratislava, IČO: 35 718 625, zastúpeného: advokátska kancelária ČECHOVÁ & PARTNERS s. r. o., so sídlom Staromestská 3,811 03 Bratislava, IČO: 47 249 129, proti žalovanému: Tatra Residence, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 730561, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

II. Súd žalovanému právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom podaným na súd dňa 20. 6. 2018 domáhal proti žalovanému nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd zakáže žalovanému do 31.12.2018 nakladať s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v obci BA - m. č. W., v okrese D. II , C. J. Ú. R., zapísanými v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom D., katastrálny odbor, ako pozemok parcela registra ". s: parc. č. XXXXX/XX o výmere 2258 m2, druh pozemku: ostatné plochy, najmä žalovanému zakazuje nehnuteľnosť predať, darovať alebo iným spôsobom scudziť alebo zaťažiť.

2. Svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 17.12.2014 uzavrel žalobca / v tom čase pod obchodným menom YIT Reding a.s./ ako budúci kupujúci s právnym predchodcom žalovaného - spoločnosťou Tatra Residence, s. r. o., so sídlom Hodžovo námestie 3, Bratislava, ako budúcim predávajúcim zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy číslo XXXXCXXXX / ďalej len zmluva / . Spoločnosť Tatra Residence, s.r.o. zanikla v dôsledku jej zlúčenia do žalovaného k 30.09.2016, v dôsledku čoho sa žalovaný stal univerzálnym právnym nástupcom Tatra Residence, s.r.o. ako budúceho predávajúceho podľa predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. XXXXCXXXX zo 17.12.2014 bola doplnená a zmenená dodatkami č. 1 z 23.11.2015, č. 2 zo 16.08.2016 a č. 3 zo 17.08.2016.

3. Predmetom zmluvy je okrem iného podľa článku 8 aj predkupné právo a opcia na kúpu parcely B2 zriadené žalovaným v prospech žalobcu ako budúceho kupujúceho parcely B2.

Parcela B2 v zmysle definície uvedenej v bode 1.1.23 zmluvy a následne vypracovaného geometrického plánu č. 98/2015 zo dňa 10.06.2015 zodpovedá pozemku registra "C" s parcelným číslom XXXXX/XX o výmere 2258 m2, druh pozemku: ostatné plochy, nachádzajúce sa v obci BA- m. č. W., v okrese D. II, v J. Ú. R., aktuálne zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným Ú. D., katastrálnym odborom./ Parcela B2 /.

4. Obligačné predkupné právo žalobcu bolo zmluvne rozšírené až do 31. 12. 2018 / bod 2.8 Dodatku č. 3 / . Žalovaný v prospech žalobcu ako budúceho kupujúceho zriadil opciu , podľa ktorej ak sa žalobca v lehote do 31. 12. 2018 rozhodne kúpiť parcelu B2 od žalovaného ako budúceho predávajúceho ,

tak sú žalovaný a žalobca povinní do 30 dní uzatvoriť spolu v písomnej forme zmluvu za podmienok špecifikovaných v bode 8.4 zmluvy v znení Dodatku č. 3.

5. V období ostatných pár týždňov žalovaný vykonal viacero úkonov, ktorými sa snaží znegovať predkupné právo žalobcu a jeho opciu na kúpu parcely B2 a to napriek tomu, že medzi žalobcom a žalovaným už prebiehali priamo rokovania o uzavretí kúpnej zmluvy, aj k parcele B2. Napriek tomu doručil žalovaný dňa 15. 5. 2018 žalobcovi odstúpenie od zmluvy podľa bodu 9.1.3 zmluvy. Po okamžitej reakcii žalobcu dňa 16.05.2018 a 17.05.2018, ktorými predložil žalovanému argumenty, že Prvé odstúpenie je neúčinné a ničotné, žalovaný doručil dňa 17.05.2018 žalobcovi ďalší list, v ktorom sa pokúsil odstúpiť od zmluvy podľa bodu 9.9 zmluvy. Žalobca obratom odmietol možnosť odstúpenia žalovaným podľa bodu 9.9 zmluvy, pričom už skôr vyzval žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy k parcele B1 z dôvodu, že boli splnené odkladacie podmienky podľa zmluvy a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka na jej uzavretie.

6. Napriek tomu, že predkupné právo a opcia žalobcu na kúpu parcely B2 sú samostatnými dohodami medzi stranami zmluvy nezávislými od práv a záväzkov, ktoré si v zmluve strany dohodli vo vzťahu k parcele B1, žalovaný prezentoval tak v prvom odstúpení, ako i druhom odstúpení a následnej komunikácii svoje presvedčenie, že ďalej nie je viazaný žiadnym ustanovením zmluvy a teda zjavne už ďalej nerešpektuje predkupné právo a opciu žalobcu na kúpu Parcely D

7. Je zrejmé, že otázka odstúpenia od zmluvy je sporná a je predmetom súdneho konania pred tunajším súdom sp. zn. 42 Cb/148/2018.

8. To, že žalovaný nerešpektuje žalobcove Predkupné právo a Opciu na kúpu Parcely B2 vyplýva tiež z toho, že žalovaný ponúkol Parcelu B2 na odkúpenie niekoľkým developérskeým spoločnosťami. O tomto sa žalobca dozvedel z rozhovorov s predstaviteľmi developérskeým spoločnosťami ktoré tým, že sú konkurentmi žalobcu, nie sú ochotné poskytnúť listinný dôkaz žalobcovi o takejto ponuke. To, že takéto konanie žalovaný vyvíja, resp. prirodzene musí vyvíjať, priamo vyplýva z povahy podnikateľskej činnosti žalovaného. Žalovaný je spoločnosťou patriacou do skupiny T. /ktorej najvýznamnejším členom je T. D. O..I., ktorej dcérskou spoločnosťou je žalovaný/. Do portfólia podnikateľskéým činností žalovaného patrí nakladanie s nadobudnutými nehnuteľnosťami, predovšetkým predajom nehnuteľností získaných žalovaným ďalším nadobúdateľom so ziskom pre žalovaného. Žalovaný nehnuteľnosti určené na investičnú činnosť, ako napr. Parcelu B2, predáva. Ako vyplýva i z predmetu činnosti žalovaného uvedenom v obchodnom registri, je to predovšetkým realitná činnosť, predaj a sprostredkovanie kúpy a predaja bytov, domov, budov, stavieb a pozemkov, ktoré tvoria kľúčový predmet jeho podnikateľskej činnosti.

9. Pri hodnotení naliehavosti dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi žalobcom a žalovaným a bez dispozícií žalobcu konkrétnym dôkazom predložiteľným súdu, že žalovaný už vykonáva kroky smerujúce k scudzeniu parcely D žalobca vychádza i z rozsiahlej a ustálenej rozhodovacej praxe súdov v konaniach o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia obmedzujúceho nakladanie s nehnuteľnosťami, kde sa súdy zhodujú v stanovisku, že nemožno vyžadovať preukázanie krokov smerujúcich k nakladaniu s nehnuteľnosťami v štádiu domáhania sa žalobcom vydania neodkladného opatrenia. Žalobca poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17 Co/155/2016, Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26 Co 89/2017, uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23 Co 141/2015 a pod..

10. Neodkladné opatrenie má charakter preventívneho riešenia vzťahu medzi stranami a má miesto vtedy, ak je dôvodná obava, že jeho nenariadením by sa zhoršila pozícia žalobcu alebo by vznikol priestor k tomu, aby bol vykonaný právny úkon, ktorý by vytvoril nezvratný právny stav / Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Obdo/1/2017/.

11. Návrhom sa žalobca domáha neodkladného opatrenia v rozsahu podľa § 330 C.s.p., t.j. s časovým obmedzením len na dobu trvania Predkupného práva žalobcu a Opcie žalobcu na kúpu Parcely B2 a s obsahom totožným s výrokom vo veci samej. Podľa názoru žalobcu, takto navrhnutým neodkladným opatrením bude zachovaný i princíp proporcionality nakoľko navrhované neodkladné opatrenie nebude obmedzovať žalovaného vo vyššej miere než v takej, na akú by bol obmedzený, ak by ctil a dodržiaval svoje záväzky, na ktoré sa zaviazal v zmluve, konkrétne najmä v bodoch 2.8, 2.9 a 2.10 Dodatku č. 3

zmluvy. Vo vzťahu k primeranosti rozsahu žalobcom požadovaného neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že nariadením neodkladného opatrenia nedochádza k zásahu do vlastníckych práv žalovaného nad nevyhnutnú mieru, pretože žalovaný bude mať k Parcele B2 rovnaké práva ako tie, ktoré má v prípade dodržania svojich záväzkov, na ktoré sa zaviazal v zmluve.

12. Žalobca k návrhu doložil listinné dôkazy najmä: zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, zmluvu o prevode nehnuteľností, udelení sublicencie a prevode práv a povinností, Dodatok č. 1, 2, 3 k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, odstúpenie od zmluvy zo dňa 15. 5. 2018, vyjadrenie žalobcu k odstúpeniu od zmluvy, zrušenie zmluvy zo strany žalovaného zo dňa 17. 5. 2018, vyjadrenie žalobcu k zrušeniu zmluvy zo dňa 22. 5. 2018.

13. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p.") účinného od 01.07.2016, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

14. Podľa § 324 ods. 2 C.s.p., na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

15. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

16. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

17. Podľa § 325 ods. 2 C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

- a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,
- b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,
- e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia,
- f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,
- g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,
- h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

18. Podľa § 326 ods. 1, 2 C.s.p., v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

19. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá C.s.p., súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

20. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p., pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

21. Podľa § 330 ods. 1 ods. 2 C.s.p. súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Ak to povaha veci pripúšťa , súd môže nariadiť neodkladné opatrenie , ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

22. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia preskúmal a po vyhodnotení skutočností a tvrdení obsiahnutých v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v nadväznosti na obsah všetkých listín predložených žalobcom a s poukazom na citované zákonné ustanovenia dospel k záveru, že v danej veci nie sú splnené predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia.

23. Zo zákonnej úpravy neodkladného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút, ktorého základnou funkciou je v prípade potreby bezodkladne upraviť pomery, pričom nárok (prípadne právo) nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi vždy konkrétnou situáciou.

24. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom strany, pričom by však mal starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení. Povinnosť zdržať sa disponovania s vecami alebo právami uloží vždy len takým spôsobom, aby neprímerane nenarušil hospodárske funkcie strany, voči ktorej neodkladné opatrenie smeruje. Neodkladné opatrenie má byť teda výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami, ktorý bezpodmienečne vyžaduje bezodkladnú súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcu osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné, pričom existenciu uvedených skutočností je povinný osvedčiť žalobca.

25. V danom prípade mal súd za to, že žalobca neosvedčil predpoklady na nariadenie ním navrhovaného neodkladného opatrenia, keď nepreukázal existenciu žiadnych skutočností ktoré by odôvodňovali potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu. V dôsledku neosvedčenia reálnej hrozby a takých aktivít žalovaného, z ktorých by bolo zrejmé, že ponúka parcelu B2 na odkúpenie niekoľkým developérske spoločnostiam, alebo nerešpektuje žalobcove predkupné právo k parcele B2 a ani opciu žalobcu na kúpu parcely B2, súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Súd sa nestotožňuje s názorom žalobcu, že to, že takéto konanie žalovaný vyvíja a musí vyvíjať priamo vyplýva z povahy podnikateľskej činnosti žalovaného. Žalobca na preukázanie takýchto aktivít žalobcu nedoložil jediný doklad, ktorý by o. i. preukázal, že konanie žalovaného spôsobuje alebo je spôsobilé privodiť žalobcovi ujmu, ktorá mu vzhľadom na konkrétne konanie žalovaného bezprostredne hrozí.

26. Pre zdôraznenie súd uvádza, že podstatnou skutočnosťou aby súd mohol rozhodnúť v prospech žalobcu, a teda nariadiť neodkladné opatrenie je, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana ako i osvedčenie o existencii bezprostredne hroziacej ujmy, čo však v danom prípade súd za preukázané nemal. Súd zastáva názor, že potreba bezodkladne upraviť pomery strán, tak ako ju uviedol žalobca nie je daná a rovnako z obsahu spisu nie je možné považovať za osvedčené základné podmienky pre záver, že tu existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy pre zásah súdu do práva žalovaného.

27. S poukazom na uvedené skutočnosti súd po preskúmaní návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov, dospel k záveru, že tento nie je dôvodný, nakoľko podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia v danom prípade nie sú naplnené, keďže žalobca v konaní neosvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery účastníkov konania neodkladným opatrením.

28. Súd o trovách konania rozhodoval podľa § 255 ods. 1 C.s.p. Nakoľko však žalovanému v konaní žiadne trovy nevznikli, súd mu ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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.

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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).