

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Cob/73/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7118202003  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Vanca  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2018:7118202003.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Vancu a členov senátu JUDr. Drahomíry Brixiovej a JUDr. Gabriely Varhalíkovej v spore žalobcu: HK-prim, spol. s r.o., Podtatranského 1, Košice, IČO: 36 205 541, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Bróštl & Čentík s.r.o., Rázusova 1, Košice - mestská časť Juh, proti žalovanej: E. F. nar. XX.XX.XXXX, R. 1, X., v konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Košice I č.k. 26Cb/8/2018-53 z 26.2.2018 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie súdu prvej inštancie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zriadil záložné právo v prospech spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., so sídlom: Podtatranského 1, 040 01 Košice, IČO: 36 205 541 na nehnuteľnosti - byte č. XX, nachádzajúcom sa na X. R.Í. T. O. Č.. X bytového domu so súpisným číslom XXX, postaveného na parcele registra X. Č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 363 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Y. J., príslušnom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 518/10000 a spoluvlastníckom podiele na pozemku vo výške 518/10000 - nehnuteľnosť evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na S. Č. XXXXX, vedenom pre okres: X. Z., K.: X. - Y. J., katastrálne územie: Y. J., ktorá je vo vlastníctve E. F., rod. S., bytom: R. X, XXX XX X., nar.: XX.XX.XXXX, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., so sídlom: Podtatranského 1, 040 01 Košice, IČO: 36 205 541 na náhradu škody vo výške 360.000,00 eur. Zároveň uložil žalobcovi povinnosť v lehote 60 dní od právoplatnosti uznesenia o nariadení zabezpečovacieho opatrenia podať proti žalovanej žalobu o náhradu škody vo výške 360.000,00 eur a priznal mu náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100% s tým, že o ich výške bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa podanou žalobou domáhal nariadenia zabezpečovacieho opatrenia a zriadenia záložného práva v prospech spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., Podtatranského 1, Košice, IČO: 36 205 541 na nehnuteľnosti - byte č. XX, nachádzajúcom sa na 3. poschodí vo vchode č. X bytového domu so súpisným číslom XXX, postaveného na parcele registra KN“C“ číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 363 m<sup>2</sup>, v kat.úz. Y. J., príslušnom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 518/10000 a spoluvlastníckom podiele na pozemku vo výške 518/10000 - nehnuteľnosť evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. XXXXX, vedenom pre okres: Košice I, obec: Košice-Staré mesto, katastrálne územie: Y. J., ktorá je vo vlastníctve E. F., rod. S., bytom R. 1, X., nar. XX.XX.XXXX, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., Podtatranského 1, Košice, IČO: 36 205 541 na náhradu škody vo výške 360.000,00 eur. Žalobca v návrhu uviedol, že J. X. X. a žalovaná sú spoločníčky spoločnosti, pričom žalovaná je jedinou konateľkou spoločnosti. Spoločnosť bola výlučným vlastníkom nehnuteľností a/ veľkoobchodného skladu so súpisným č. XXXX, postaveného na parcele registra

KN“C“, č. XXXX, b/ parcely registra KN“C“ č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1031 m<sup>2</sup> a c/ parcely registra KN“C“ č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 3708 m<sup>2</sup>, evidovaných na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre okres: Košice I, obec: Košice - Staré mesto, katastrálne územie: S., ktoré bolo zároveň jediným nehnuteľným majetkom spoločnosti. Dňa 10. augusta 2017 bola medzi spoločnosťou ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou Treatment & Diagnostic in Israel - Dr. Kats s.r.o., so sídlom: Garbiarska 11/3, Košice, IČO: 45 643 369, zápis: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd.: Sro, vložka č. 26494/V, ako kupujúcim uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a to za kúpnu cenu vo výške 490.000,00 eur. Zo strany žalovanej ako konateľky spoločnosti nedošlo k zvolaniu valného zhromaždenia predmetom ktorého by bolo vyslovenie súhlasu valného zhromaždenia s predajom nehnuteľností, J.. X. X. sa o uvedenom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spoločnosti dozvedela až po uzavretí kúpnej zmluvy a po rozhodnutí Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru o povolení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, a to na základe nahliadnutia do aktuálneho výpisu z listu vlastníctva LV č. XXXX, v ktorom bol na základe vkladu č. V-XXXX/XXXX zo dňa 12.9.2017 uvedený nový vlastníak nehnuteľností, spoločnosť Treatment & Diagnostic in Israel - Dr. Kats s.r.o. Keďže o schválení právnych úkonov uvedených v čl. X bodu 1 písm.l) a čl. XI bodu 6 písm.d) a e) spoločenskej zmluvy, rozhoduje spoločnosť na valnom zhromaždení, kde v zmysle čl. X bodu 7 spoločenskej zmluvy sa vyžaduje súhlas všetkých spoločníkov spoločnosti, J.. K. X. opakovane v roku 2017 žiadala žalovanú o zvolanie valného zhromaždenia, predmetom ktorého mala byť kontrola účtovníctva spoločnosti. Napriek viacerým urgenciám nedošlo zo strany žalovanej k zvolaniu valného zhromaždenia. V tom čase však prebiehali rokovania o uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy a zo strany žalovanej (ako konateľky spoločnosti) došlo k predaju jedinej nehnuteľnosti spoločnosti, bez súhlasu valného zhromaždenia spoločnosti, za kúpnu cenu vo výške 490.000,00 eur. Uvedenú cenu považuje žalobca za neprimerane nízku a nekorešpondujúcu so skutočnou hodnotou nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti boli predávané za súčinnosti sprostredkovateľa, realitnej kancelárie CENTURY 21, GOLDEN REALITY, so sídlom Hlavná 64, Košice, ktorá uvedenú nehnuteľnosť na svojom internetovom portáli ponúkala za kúpnu cenu vo výške 975.000,00 eur a neskôr za sumu 850.000,00 eur. Poukazujúc na ust. § 135a Obchodného zákonníka má žaloba za to, že žalovaná, ako konateľka spoločnosti porušila svoju povinnosť vo vzťahu k žalobcovi vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami spoločnosti a všetkých jej spoločníkov, keď nehnuteľnosti, patriace žalobcovi predala za sumu celkom zjavne nezodpovedajúcu ich skutočnej hodnote zároveň si za účelom uzavretia kúpnej zmluvy nezaobstarala súhlas valného zhromaždenia, hoci bez tohto súhlasu nebola na predaj nehnuteľností oprávnená. V dôsledku uvedeného konania vznikla spoločnosti škoda, najmenej vo výške rozdielu medzi sumou, za ktorú boli nehnuteľnosti predané (490.000,00 eur) a ich reálnou hodnotou (pohybujúcou sa okolo sumy 850.000,00 eur) teda škoda minimálne vo výške 360.000,00 eur. Výzvou zo dňa 9. novembra 2017 bola žalovaná požiadaná o vysvetlenie prevodu nehnuteľností a nedodržanie postupu predpísaného spoločenskou zmluvou spoločnosti a predloženie na prevod sa vzťahujúcich dokumentov, avšak spoločníka J.. K. X. neobdržala žiadnu odpoveď ani vysvetlenie. Vzhľadom na vyššie uvedené má žalobca za to, že dostatočne hodnoverne osvedčil dôvodnosť, ako aj trvanie nároku na náhradu škody, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Keďže jediným predmetom výlučného vlastníctva žalovanej, ktorý má vyššiu hodnotu je byt č. XX, nachádzajúci sa na 3. poschodí vo vchode č. X bytového domu so súpisným číslom XXX, postaveného na parcele reg. KN“C“ číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 363 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Y. J. - Evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. XXXXX, je preto spôsobilým predmetom záložného práva. Podľa žalobcu nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nijakým spôsobom žalovanú neobmedzí, ani jej nevznikne žiadna ujma.

3. Súd prvej inštancie vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia (§ 343, § 344, § 326 ods. 1, 2, § 327, § 328, § 329 ods. 1, 2, § 331, § 332, § 336 Civilného sporového poriadku, § 151a, § 151b ods. 1, § 151c ods. 1, 2, § 151d ods. 1, § 151g ods. 1, § 151j ods. 1, § 151mb ods. 1 Občianskeho zákonníka mal za to, že žalobca predloženými listinnými dôkazmi (kúpnu zmluvou a stanoviskami realitných kancelárií podľa ktorých je odhadovaná cena nehnuteľnosti - TB Real spol. s r.o. 880.000,00 eur, RK REALITY s.r.o. 866.070,00 eur a HM REAL TREND 822.375,00 eur) preukázal, že má voči žalovanému pohľadávku na náhradu škody vo výške istiny 360.000,00 eur, čím teda preukázal prvú podmienku, ktorá je potrebná pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, t.j. definoval a preukázal existenciu svojej pohľadávky voči žalovanému čo do výšky, ako aj právneho dôvodu vzniku a jej existencie v čase rozhodovania súdu. Podľa názoru súdu prvej inštancie aj samotné konanie žalovanej, keď nezvolala valné zhromaždenia spoločnosti na základe žiadosti J.. X. a

nepredložila predmetnú kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti na schválenie valnému zhromaždeniu, vzbudzuje dôvodnú obavu, že v prípade začatia súdneho konania vo veci náhrady škody sa bude snažiť uskutočniť taký právny úkon, ktorým by zabránila v prípade úspechu žalobcu, postihnutiu svojho majetku. Týmto mal súd preukázanú aj druhú podmienku, ktorá je potrebná pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, t.j. že je tu obava, že exekúcia bude ohrozená, a preto rozhodol tak ako je uvedené vo výroku napadnutého uznesenia.

4. Zároveň súd uložil žalobcovi povinnosť podať v lehote 60 dní od právoplatnosti uznesenia proti žalovanej žalobu o náhradu škody vo výške 360.000,00 eur.

5. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP, pričom vzhľadom na úspech žalobcu vo veci priznal mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

6. Proti tomuto uzneseniu podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná. Navrhla, aby odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietne v celom rozsahu a zaviazže žalobcu, príp. so zreteľom na ust. § 122 ods. 4 Obchodného zákonníka spoločníčku J.. K. X. na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Uviedla, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (§ 365 ods. 1 písm. g/ CSP a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

7. Tvrdenie a argumentácia spoločníčky J.. X. je kombináciou prekrútených faktov, zavádzania i nepokrytých lží (napr. že nemala vedomosť o dlhoročnej snahe o predaji nehnuteľnosti spoločnosti a že nebol udelený súhlas na ich predaj). J.. X. zamlčuje, že v spoločnosti HK-prim spol. s r.o., je len nastrčenou figúrkou, prostredníctvom ktorej presadzuje svoje záujmy jej manžel, Z.. H. X., niekdajší spoločník a konateľ spoločnosti, podnikajúci o.i. v oblasti sprostredkovania nákupu a predaja nehnuteľností. J.. X. sa ani raz nezúčastnila valného zhromaždenia spoločnosti, rovnako sa ani raz nedostavila do stavby vo vlastníctve spoločnosti, vždy za ňu konal a vystupoval jej manžel ako jej syn.

8. Ďalej žalovaná uviedla, že v roku 2007 jej náhle zomrel manžel (H. F.) a od vtedy sa sama popri svojom zamestnaní a rodine začala venovať spoločnosti. J.. X. ani jej manžel neboli nikdy oporou, nikdy žalovanej nepomohli so zabezpečením chodu spoločnosti, s plnením jej záväzkov (splácanie úveru), naopak žalovanú neustále šikanovali, vystavovali nelojálnemu tlaku a jedinú, čo ich kedy skutočne zaujímalo, bolo čo najrýchlejšie speňaženie jediného majetku spoločnosti - nehnuteľnosti na G. ulici X., aby mohli participovať na dosiahnutom výťažku. Na valnom zhromaždení spoločnosti HK-prim, spol. s r.o. dňa 10.9.2007 si J.. X. výslovne vymienila právo vyhľadávať záujemcov o kúpu nehnuteľností, s čím žalovaná súhlasila. 10 rokov prebiehalo úsilie žalovanej o predaj nehnuteľností za čo najlepšiu cenu. Za ten čas J.. X. nezohnala ani jedného potencionálneho záujemcu o predávanú nehnuteľnosť. Taktiež J.. X. zatajila, v akom katastrofálnom stave sa nachádzali nehnuteľnosti v čase predaja, ktorý spochybňuje. Bola nevyhnutná rozsiahla oprava, na ktorú spoločnosť HK-prim spol. r.o. nemala finančné prostriedky. Posledných 10 rokov je žalovaná vystavená neustálemu obviňovaniu, príkoriam a neprístojnému nátlaku zo strany spoločníčky žalobcu a jej manžela. Jej posledný krok, ktorým sa nešťítí vyvíjať na žalovaný tlak aj útokom na jediný osobný majetok väčšej hodnoty - byt, ktorého sa týka nariadené zabezpečovacie opatrenie a ktorý je obydľím žalovanej a jej rodiny, považuje žalovaná za vrcholne neslušný a nečestný.

9. Podľa žalovanej na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia neboli splnené žiadne zákonné predpoklady. Zabezpečovacie opatrenie je rovnako ako žaloba vo veci samej prostriedkom ochrany ohrozeného alebo porušeného subjektívneho práva. Špecifický charakter tohto procesného inštitútu síce nevyžaduje, aby bol nárok jednoznačne a spoľahlivo zistený - v právnej náuke i súdnej praxi sa miesto preukázania vyžaduje tzv. osvedčenie - neznamená to však, že by súd mohol úplne

rezignovať na zistenie rozhodujúcich skutočností. Napadnuté rozhodnutie však nielen zúplna ignoruje, že žalobca (resp. spoločníčka J.. X. konajúca v jeho mene) nepredniesol vôbec žiadne tvrdenie, ktoré by mohlo byť kvalifikovaným dôvodom ním tvrdeného nároku na náhradu škody, ale dokonca zachádza omnoho ďalej a vyjadruje - v konaní o zabezpečovacom prostriedku, bez poskytnutia akejkoľvek príležitosti žalovanej na uplatnenie procesnej obrany a výlučne na základe domnienok prezentovaných spoločníčkou žalobcu a ňou obstaraných dubióznych dôkazných prostriedkov - absolútne neobhájiteľné a neprijateľné meritórne stanovisko „Predloženými listinnými dôkaznými prostriedkami (kúpnu zmluvou a stanoviskami realitných kancelárií) žalobca preukázal, že má voči žalovanej pohľadávku na náhradu škody vo výške istiny 360.000,00 eur“. Ak žalobca tvrdí, že má voči žalovanej pohľadávku na náhradu škody spôsobenej porušením povinností podľa § 135a Obchodného zákonníka, tak bolo jeho elementárnou procesnou povinnosťou uviesť skutkové dôvody, z ktorých by v zmysle tejto hmotnoprávnej úpravy, vyplýval záver o protiprávnom konaní žalovanej. Predsa úlohou žalovanej ako konateľky nebolo a nemohlo byť, predať nehnuteľnosti za cenu „vybájenú“ spoločníčkou žalobcu, ktorá je úplne odtrhnutá od trhovej reality a nezlučiteľná s technickým stavom a obmedzeniami vyplývajúcimi z územného plánu (e.g. zákaz akejkoľvek výstavby, povinnosť zachovania pôvodného výrazu) prevádzaného majetku. Hlavnou povinnosťou žalovanej podľa označeného zákonného ustanovenia bolo „zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia“. Žalobca však ani len netvrdil, že by žalovaná porušila predmetnú povinnosť. Práve naopak, uviedol skutočnosti, z ktorých vyplýva protichodný záver, napr. že žalovaná pri predaji nehnuteľností v mene spoločnosti využila služby renomovanej realitnej kancelárie, patriacej do celosvetovej siete Century 21 (je to o.i. zjavné aj z ustanovenia čl. II bod 2.1 kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017).

10. Podľa žalovanej súd prvej inštancie však nielen prehliadol absenciu relevantného skutkového tvrdenia zo strany žalobcu, ale aj neváhal založiť svoje rozhodnutie na listinných dôkazných prostriedkoch, ktoré nemajú žiadnu výpovednú hodnotu k argumentu o údajnom predaji „pod cenu“. Pochybnosti o ich vierohodnosti možno mať už len na základe vyššie zmienenej okolnosti, že manžel aj syn spoločníčky J.. X. podnikajú v realitnom biznise. V rámci povinnosti starostlivého hodnotenia dôkazov však súd rozhodne nebol oprávnený ignorovať, že predložené odhady sa nevyjadrujú k hodnote nehnuteľnosti v čase ich prevodu - kúpna zmluva zo dňa 10.8.2017, ale až s odstupom niekoľkých mesiacov v období január a február 2018. Spoločníčka žalobcu totiž zámerne zamlčala konajúcemu súdu, že nadobúdateľ nehnuteľností musel okamžite investovať nemalé finančné prostriedky do ich nevyhnutnej opravy, čo sa prirodzene muselo odraziť aj na ich hodnote. Ale aj odhliadnuc od uvedeného faktu muselo byť súdu prvej inštancie zjavné, že na osvedčenie odlišnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti v relevantnom čase prevodu (august 2017) nebol predložený vôbec žiaden dôkazný prostriedok, a teda kľúčová skutková okolnosť nemá žiadnu oporu v dôkazných prostriedkoch. Rovnako súd vôbec nereflektoval aspekt osobitne zvýraznený vo všetkých predložených stanoviskách, a to že hodnota bola zakaždým odhadnutá bez dôkladného oboznámenia sa so stavom nehnuteľností, len na základe povrchnej vonkajšej ohliadky a „satelitných snímok“. Žalovaná považuje za prejav extrémnej neprofesionality, že sa subjekt podnikajúci ako realitná kancelária vôbec odvážil vyjadrovať akékoľvek závery k takým zásadným otázkam ako hodnota nehnuteľností bez náležitej znalosti všetkých dôležitých hľadísk veci (obzvlášť pri atypických nehnuteľnostiach historického industriálneho objektu). Napadnuté rozhodnutie však, paradoxne, miesto zodpovedajúceho odmietnutia takýchto „odborných odhadov“ ako nespĺňajúcich ani elementárne kritériá odbornosti im priznalo najvyššiu možnú mieru významu a založila na nich záver o údajnej trhovej hodnote nehnuteľností, ba dokonca o vzniku škody na strane žalobcu. Je zarážajúce, že súd prvej inštancie nevenoval vonkoncom žiadnu pozornosť ani právnej kvalite „nároku“, ktorému sa zabezpečovacím opatrením poskytla predbežná ochrana. Ak by aj žalovaná hypoteticky pripustila, že existuje pohľadávka na náhradu škody- (čo v skutočnosti kategoricky popiera), žalobca nepredniesol žiadne tvrdenie, ani nepredložil žiaden dôkaz, že by bol splnený základný predpoklad nárokovateľnosti - existencia splatnej a omeškanej pohľadávky. V tejto súvislosti žalovaná citujúc ust. § 340 ods. 2 Obchodného zákonníka a § 563 Občianskeho zákonníka poukázala a skutočnosť, že súdna prax opakovane zaujala jednoznačné stanovisko, že v prípade práva na náhradu škody nie je splatnosť určená všeobecne záväzným právnym predpisom, a preto je potrebné vychádzať z úpravy dopadajúcej na záväzky bez dojednaného času plnenia (rozsudok NS ČR sp.zn. 25Cdo/2854/2006 zo 4.6.2008 a sp.zn. 25Cdo/2417/2007 zo dňa 23.9.2009, rozsudok NS SR sp.zn. 7MCdo/15/2011 z 27.9.2012). Základným hmotno-právnym predpokladom splatnosti je teda existencia osobitného prejavu vôle, výzvy adresovanej osobe zodpovednej za vzniknutú škodu, a iba nesplnenie povinnosti v nej obsiahnutej umožňuje sformulovať záver, že škodca je v omeškaní. Žalobca žalovanej nikdy žiadnu výzvu na

náhradu škody, ktorej vznik tvrdí v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia neadresoval, ani v tomto ohľade nevyprodukoval žiadne tvrdenie či osvedčenie. Preto je otázne, akému nároku žalobcu teda súd poskytol ochranu.

11. O nepoctivom prístupe spoločníčky konajúcej v mene žalobcu, motivovanom výlučne snahou spôsobiť žalovanej ujmu a nepríjemnosti, najlepšie vypovedá aj tá skutočnosť, že súdu prvej inštancie zamĺčala, že dňa 13.10.2017 podala na Okresnom súde Košice I žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na G. ktorých prevod bol predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017 (o tejto žalobe sa vedie súdne konanie pod sp.zn. 12C/36/2017). Domáha sa ňou určenia, že spoločnosť HK-prim, spol. s r.o. je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom ako hlavný dôvod uvádza údajnú neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017. V uvedenom sporu Okresný súd Košice I uznesením sp.zn. 12C/36/2017 zo dňa 10.11.2017 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým spoločnosti HK-prim spol. s r.o. uložil povinnosť „zdržať sa nakladania s finančnými prostriedkami na účte spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., č.ú. Y. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v A., a.s. do výšky 490.000,00 eur, alebo inak vyjadrené, v celom rozsahu zablokoval finančné prostriedky zodpovedajúce celej kúpnej cene zaplatenej na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017. Spoločníčka J.. X. sa teda jednak domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017 (konanie vedené pod sp.zn. 12C/36/2017) a zároveň v tomto konaní presadzuje právo na náhradu škody údajne vzniknutej z neprimerane nízkej kúpnej ceny. Z tej istej skutkovej situácie, ktorej základom je kúpna zmluva zo dňa 10.8.2017, teda vyvodzuje dva úplne rozdielne a navzájom nezlučiteľné nároky. Ak by totiž, hypoteticky, kúpna zmluva zo dňa 10.8.2017 bola naozaj neplatná, ako tvrdí spoločníčka J.. X., spoločnosť HK-prim, spol. s r.o., by nikdy neprestala byť vlastníkom nehnuteľností, a je pojmovo vylúčené čo i len uvažovať o vzniku škody z dôvodu tvrdeného predaja „pod cenu“.

12. Vzhľadom na vyššie uvedené je neprijateľné, aby sa súdna ochrana poskytovala dvom navzájom konfliktným subjektívnym právam. Je nemožné, aby v súvislosti s kúpnu zmluvou zo dňa 10.8.2017 platil súčasne záver o jej neplatnosti, i záver o jej platnosti a súčasnom vzniku škody, ktorú mala žalovaná údajne spôsobiť porušením povinností konateľky. Ak teda prebieha spor, v ktorom sa spoločníčka J.. X. domáha ochrany svojich práv z dôvodu tvrdenej neplatnosti kúpnej zmluvy, a v tomto spore dokonca došlo k poskytnutiu predbežnej (neodkladnej) ochrany, nemôže byť súčasne poskytnutá predbežná ochrana inému právu, ktoré je svojou podstatou absolútne kontradiktórne. Navyše, kým nie je naisto vyriešená otázka vlastníckeho práva spoločnosti HK-prim, spol. s r.o. (ktorá sa rieši v spore sp.zn. 12C/36/2017), je akákoľvek úvaha o práve na náhradu škody predčasná a výlučne hypotetická. A výlučne hypotetickým právam právna úprava neposkytuje žiadnu ochranu a to ani prostredníctvom zabezpečovacích prostriedkov.

13. Navyše nijako neboli osvedčené ani skutočnosti zodpovedajúce zákonnej požiadavke ohrozenia exekúcie Súd prvej inštancie mal túto požiadavku za splnenú nie na základe pozitívneho tvrdenia žalobcu, ktoré by bolo možné nejako osvedčiť, ale na základe jeho negatívneho vyhlásenia, že predaj nehnuteľností nebol schválený valným zhromaždením spoločnosti HK-prim, spol. s r.o., ktoré navyše nie je pravdivé; a takisto aj vrcholne absurdné (a nijako nezdôvodnené) „premostenie“, keď údajné nezvolanie valného zhromaždenia je akousi predzvesťou budúceho protiprávneho správania žalovanej spočívajúceho v zbavovaní osobného majetku. Všetko uvedené je len veľmi chabým zastieraním úplne zreteľného faktu, že žalobca zlyhal v tvrdení akéhokoľvek aktuálneho resp. konkrétneho správania žalovanej, ktorým by ohrozovala budúcu exekúciu, osobitne vo vzťahu k bytu, ktorého sa týka nariadené zabezpečovacie opatrenie. Aj v tomto ďalšom zásadnom ohľade je napadnuté rozhodnutie založené na hypotetickej okolnosti, ktorej sa bez normatívnej opory priznáva procesná relevancia. Ani pre nariadenie neodkladného opatrenia, spočívajúceho v zákaze dispozície s určitou majetkovou hodnotou, predsa nestačí všeobecný záver, že povinný s ňou môže nakladať, ale musí k tomu pristúpiť tvrdenie a osvedčenie konkrétnych skutočností, že tak skutočne mieni urobiť. V konaní o zabezpečovacom opatrení, ktoré je ovládané tými istými princípmi (§ 344 CSP) niet žiadneho dôvodu na diferencovaný prístup.

14. So zreteľom na právnu úpravu prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany žalovaná popiera všetky skutkové a iné tvrdenia žalobcu, s výnimkou o uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2017.

15. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej uvádza, že tvrdenia žalovanej v úvode odvolania predstavujú subjektívny postoj, ktorý nereflektuje na skutočný stav veci a zároveň žiadnym spôsobom nesúvisia s predmetom sporu. Žalovaná tvrdí, že po dobu 10 rokov bola vystavená neustálemu obviňovaniu a neprístojnému tlaku zo strany spoločníčky žalobkyne, no ničím tieto svoje obvinenia nepreukázala. Ak žalovaná za neprístojný tlak považuje výzvy spoločníčky o zvolanie valného zhromaždenia, tak žalovaná opomenula uviesť, z akého dôvodu na tieto výzvy nereagovala, z akého dôvodu nezvolala valné zhromaždenie, ktoré by odsúhlasilo predaj predmetnej nehnuteľnosti resp. prečo predaj nehnuteľností neprerokovala s druhou spoločníčkou žalobcu.

16. Čo sa týka tvrdeného súhlasu valného zhromaždenia s predajom nehnuteľností žalobkyňa považuje za absurdné, aby bol súhlas valného zhromaždenia z roku 2007 vydávaný za relevantný súhlas s predajom nehnuteľností v roku 2017. Je to jednak už 10 ročný časový odstup, ktorý bráni akceptovaniu tohto súhlasu, najmä však skutočnosť, že valné zhromaždenie usporiadané v roku 2007 len odsúhlasilo, že sa nehnuteľnosti budú ponúkať na predaj, no neodsúhlasilo žiadny konkrétny predaj konkrétnej osobe a za konkrétnych podmienok. Z podstaty odsúhlasovania úkonov konateľa valným zhromaždením vyplýva, že je potrebné, aby účinné rozhodnutie valného zhromaždenia odsúhlasujúce predaj nehnuteľností malo práve tieto atribúty. Navyiac, žalovanej musel byť tiež známy postoj spoločníčky J.. K. X., ktorý vyplýval zo súdneho konania ňou iniciovaného v roku 2014, ktorým sa domáhala zákazu predaja nehnuteľností, resp. listu adresovaného realitnej kancelárii zastupujúcej spoločnosť HK - prim spol. s r.o. pri predaji nehnuteľností z novembra 2014. Z tohto konania muselo byť žalovanej jasné, že J.. X. s predajom nehnuteľností nesúhlasí.

17. Tvrdenia žalovanej o tom, že žalobcom nebol v návrhu zdôvodnený záver o protiprávnom konaní žalovanej sú neopodstatnené. Totiž v podanom návrhu je jasne opísané, v čom spočíva rozpor konania žalovanej s požiadavkou odbornej starostlivosti a s požiadavkou konať v súlade so záujmami spoločnosti a všetkých jej spoločníkov. Výpočet jednotlivých konaní, ktoré nespĺňajú požiadavku odbornej spôsobilosti a konania v súlade so záujmami spoločnosti a všetkých jej spoločníkov je v § 135a Obchodného zákonníka uvedený demonštratívne, nakoľko taxatívny výpočet ani nie je, vzhľadom na rozmanitosť spoločenských vzťahov, možné legislatívne obsiahnuť. Žalovaná uviedla, že jej hlavnou povinnosťou v zmysle § 135a Obchodného zákonníka je povinnosť zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, čo žalobcom údajne nebolo spochybnené. V zmysle platnej právnej úpravy však uvedená povinnosť nepredstavuje hlavnú, a už vôbec nie jedinou povinnosť konateľa spoločnosti, pričom žalobca zdôraznil, že v podanom návrhu, aj napriek tvrdeniam žalovanej, zreteľne a jednoznačne opísal, v ktorom konaní žalovanej vidí porušenie jej povinností v zmysle § 135a Obchodného zákonníka. Žalobca opätovne uviedol, že za daných okolností, kedy je ním jednoznačne osvedčený predaj nehnuteľnosti výrazne pod trhovú cenu, žalovaná žiadnym relevantným spôsobom nerozptýlila pochybnosti o svojom konaní v rozpore s § 135a Obchodného zákonníka. Ako vyplýva z viacerých vyjadrení obsiahnutých v tomto podaní žalovaná nevysvetlila dôvody, ktoré ju viedli k nezvolaniu valného zhromaždenia a zatajovaniu prípravy predaja jediného majetku spoločnosti bez súhlasu J.. K. X., aj keď pred samotným predajom nehnuteľnosti bola priamo vyzývaná na zvolanie valného zhromaždenia. Žalobca trvá na tom, že predaj nebol nijako zdôvodnený a vysvetlený a jeho výzva na preukázanie postupu s odbornou starostlivosťou ostala bez relevantnej odpovede.

18. Podľa žalobcu v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia bola hodnoverne osvedčená existencia a trvanie nároku na náhradu škody, ktorej náhrady sa bude v meritórnom konaní domáhať. Súdu bola predložená kúpna zmluva na predmetné nehnuteľnosti spolu s vyjadreniami viacerých realitných kancelárií o tom, že žalovanou určená kúpna cena absolútne nekorešponduje s hodnotou predmetných nehnuteľností. Žalovaná síce uviedla, že predložené listinné dôkazy nemajú žiadnu výpovednú hodnotu k argumentom o údajnom predaji „pod cenu“, čo žalobca považuje jedine za osobný

názor žalovanej, keďže relevantnosť predložených vyjadrení realitných kancelárií žalovaná žiadnym procesne relevantným spôsobom nespochybnila.

19. K tvrdeniam žalovanej o tom, že nový vlastník musel na nehnuteľnosť vynaložiť značné investície, ktoré neboli zohľadnené v stanoviskách realitných kancelárií, žalobca uvádza, že nie je skutočné vynaloženie investícií hodnoverne preukázané, keďže o relevantnosti čestného vyhlásenia konateľa nového vlastníka nehnuteľností možno mať pochybnosti, odôvodnené možným záujmom nového vlastníka na výsledku tohto konania. Ak by však žalobca aj pripustil vynaloženie investícií v tvrdenej výške, vynaložené investície nemajú tak zásadný vplyv na hodnotu nehnuteľností ako sa to snaží naznačiť žalovaná. Investície vo výške 95.000,00 eur nezvyšujú hodnotu stavby o tú istú sumu. Z predložených stanovísk realitných kancelárií je zároveň zrejmé, že podstatnú časť hodnoty nehnuteľností predstavuje práve pozemok, na ktorom je stavba postavená, čo je skutočnosť, ku ktorej sa žalovaná nijakým spôsobom nevyjadruje. Hodnota budovy, ako stavby na uvedenom pozemku nehnuteľnosti len vytvára istú pridanú hodnotu, s ktorou sa môže, ale aj nemusí počítať pri predaji ak by sa nehnuteľnosť použila na iný investičný účel. Rozdiel medzi skutočnou hodnotou nehnuteľností a kúpnu cenou je tak značný, že ani prípadné úplné zohľadnenie sumy 95.000,00 eur by nemalo žiaden vplyv na opodstatnenosť nároku žalobcu na náhradu škody a na nariadenie tohto zabezpečovacieho opatrenia, ale iba na výslednú výšku vzniknutej škody.

20. Tvrdenia žalovanej o tom, že kúpna cena zohľadňuje obmedzenia vyplývajúce z územného plánu považuje žalobca za účelové a zavádzajúce. Stavba nie je zapísaná v zozname kultúrnych pamiatok a územný plán nie je nemenným dokumentom - zmena územného plánu v danej lokalite už bola v minulosti realizovaná, a to z dôvodu prípravy rezidenčného projektu rezidencie ALBELLI.

21. V súvislosti s tvrdenou primeranou výškou kúpnej ceny žalovaná opomenula spomenúť, že nehnuteľnosti bezprostredne susediace s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom tohto sporu boli v rovnakom období (august 2017) ako bol uskutočnený predaj sporných nehnuteľností odpredávané za sumu približne 2 mil. eur, čo v prepočte na celkovú výmeru 10912 m<sup>2</sup> činí sumu iba za samotné parcely vo výške cca 183,00 eur/m<sup>2</sup> a že susediace pozemky majú byť súčasťou pripravovaného projektu výstavby rezidenčného komplexu s názvom „REZIDENCIA ALBELLE“ developerskou skupinou CTR (novým vlastníkom uvedených nehnuteľností je podľa výpisu z listu vlastníctva spoločnosť CTR Alvinczy s.r.o.). Práve skutočnosť, že v bezprostrednej lokalite sa pripravuje významný rezidenčný projekt, ktorý má atraktívniť celú lokalitu má zásadný vplyv na hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu, preto aj s poukazom na to má žalobca za preukázané, že kúpna cena predmetných nehnuteľností (pozemok spolu s budovou) vo výške 490.000,00 eur t.j. v prepočte na výmeru cca 103,00 eur/m<sup>2</sup> v žiadnom prípade nezodpovedá reálnej trhovej hodnote nehnuteľností v danej lokalite a to ani pri zohľadnení faktorov uvedených v predložených vyjadreniach realitných kancelárií. Žalobca v meritórnom spore označí dôkazy, ktoré tieto tvrdenia preukážu.

22. Názor žalovanej o tom, že nárok žalobcu na náhradu škody neexistuje z dôvodu, že doposiaľ nenastala jeho splatnosť nemá oporu v platnom právnom poriadku. Je pravdou, že splatnosť nároku na náhradu škody sa bude spravovať § 563 Občianskeho zákonníka, avšak skutočnosť, že pohľadávka žalobcu doposiaľ nenadobudla splatnosť nemá žiaden vplyv na samotnú existenciu pohľadávky. Vznik pohľadávky na náhradu škody nie je podmienený doručením výzvy dlžníkovi, ale už samotným vznikom škody - už pred nadobudnutím splatnosti nároku na náhradu škody je tento dlh žalovanej splniteľný (t.j. žalovaná je oprávnená dlh uhradiť a žalobca je povinný plnenie prijať). O neopodstatnenosti právneho názoru žalovanej svedčí tiež samotné znenie § 326 CSP, ktorý nevyžaduje, aby existujúci nárok žalobcu bol v momente nariadenia zabezpečovacieho opatrenia splatný. Žalobca zdôraznil, že záložné právo ako zabezpečovací hmotnoprávny inštitút sa bežne zriaďuje na pohľadávky, ktoré v čase zriadenia nie sú splatné, práve naopak - argument žalovanej preto vôbec nie je dôvodný, pretože zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že by podmienkou nariadenia zabezpečovacieho opatrenia mala byť splatnosť zabezpečovanej pohľadávky.

23. Žalobcovi nie je zrejmé, ako skutočnosť, že Okresným súdom Košice I je pod sp.zn. 12C/36/2017 vedený spor o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, svedčí o nepoctivom prístupe J. X. J. X. využíva všetky dostupné právne prostriedky za účelom ochrany jej práv, ako aj práv spoločnosti HK - prim, spol. s r.o., ktorej je spoločníčkou, ktoré boli porušené protiprávnym konaním žalovanej. Spor o neplatnosť kúpnej zmluvy a tento spor majú odlišný okruh aktívne a pasívne legitimovaných osôb a ich predmetom sú odlišné právne nároky. Skutočnosť, že v oboch prípadoch je predmetom konania nárok týkajúci sa uzavretej kúpnej zmluvy nepredstavuje prekážku, v dôsledku ktorej by nebolo možné viesť spor o náhradu škody a vyhovieť žalobcovmu nároku na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Podľa žalobcu nemožno prijať záver o tom, že z dôvodu prebiehajúceho sporu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy nie je možné nariadiť zabezpečovacie opatrenie v spore o náhradu škody.

24. Poslednou námietkou žalovanej bolo nespĺnenie požiadavky preukázať obavu z ohrozenia prípadnej exekúcie. Podľa žalobcu obava z ohrozenia exekúcie nie je dôvodná iba v prípade, ak nositeľ hmotnoprávnej povinnosti realizuje faktické alebo právne úkony smerujúce k sťaženiu alebo úplnému zmareniu budúcej exekúcie, no postačuje reálna hrozba, resp. dôvodná obava takýchto úkonov. V konaní o nariadení zabezpečovacieho opatrenia však nie je dobre možné preukázať bezprostredný úmysel dlžníka smerujúci k ohrozeniu exekúcie, nakoľko tento úmysel, ako vnútorný vzťah osoby k určitému právnemu následku je v prípade neodkladného/zabezpečovacieho opatrenia osvedčiteľný iba vo výnimočných prípadoch a s nepomernými ťažkosťami. Existencia požiadavky na preukázanie úmyslu dlžníka by mohla mať za následok, že neodkladné/zabezpečovacie opatrenie s preventívnym účinkom by nebolo možné dosiahnuť. V tejto súvislosti je potrebné mať na vedomí, že efektívnosť zabezpečovacieho opatrenia je daná jeho včasnosťou, pričom v prípade, ak by bol žalobca povinný vyčakať s návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia až potom, čo by žalovanú vyzval na náhradu škody, resp. až potom, čo by preukázala úmysel žalovanej zbaviť sa svojho jediného majetku, mohla by byť celá podstata nariadeného zabezpečovacieho opatrenia zmarená.

25. V tejto súvislosti žalobca zdôraznil, že žalovaná dlhodobo nereagovala na žiadosti druhej spoločníčky o zvolávanie valného zhromaždenia; ako konateľka ignorovala ustanovenia čl. XI. Spoločenskej zmluvy spoločnosti HK - prim spol. s r.o., najmä ak išlo o jej povinnosť podľa bodu 5.c/poskytovať spoločníčke 1x za 3 mesiace informácie o hospodárení spoločnosti a predovšetkým podľa čl. XI. bod 6 uskutočňovať oprávnenia konateľa len s predchádzajúcim súhlasom VZ a to v prípadoch kúpy a predaja akéhokoľvek majetku v objeme vyššom ako 50.000,00 Sk (1.659,70 eur) za jeden kalendárny mesiac; v čase keď prebiehal predaj nehnuteľností, žalobca žiadal o zvolanie valného zhromaždenia, zo strany konateľky však prišla odpoveď, ktorá bola sformulovaná v čase, kedy predaj prebiehal, a preto sa javí ako účelová, uskutočnená s účelom zvolať valné zhromaždenie až v čase, kedy bude predaj zapísaný v katastri nehnuteľností, čo žalobca považuje za významný indikátor spôsobu uvažovania a postupu žalovanej.

26. V prípade zabezpečovacieho opatrenia by súd mal vyhodnotiť, či by úkon, ktorému sa má predísť nelegitímnym spôsobom sťažil, alebo zmaril ochranu práv žalobcu v konaní vo veci samej, čo je v danom prípade splnené, keďže ako sama žalovaná potvrdila v podanom odvolaní, byt, na ktorý bolo zriadené záložné právo je jej jediným majetkom väčšej hodnoty, v dôsledku čoho by jeho predajom došlo k zmareniu prípadnej budúcej exekúcie. Zriadené záložné právo nelimituje žalovanú neprimeraným spôsobom - zriadené záložné právo nemá na jej dispozíciu s predmetnou nehnuteľnosťou žiaden vplyv, a preto žalovanú žiadnym spôsobom neobmedzuje.

27. Preto žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu ako vecne správne potvrdil.

28. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalovanej, ktoré bolo podané v zákonnej lehote, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o odvolanie proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorého je potrebné nariadiť odvolacie pojednávanie podľa § 385 ods. 1 zák.č. 160/2015 Z.z. - Civilného sporového

poriadku (ďalej len „CSP“). Vec prejednal podľa § 379 - § 385 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

29. S odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje (§ 387 ods. 2 CSP), na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k odvolacím dôvodom žalovanej odvolací súd uvádza:

30. Súd prvej inštancie pri svojom rozhodnutí vychádzal dôsledne z ust. § 343 a nasl. CSP.

31. Žalovaná v odvolaní uvádza skutočnosti, s ktorými sa súd prvej inštancie vypořiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

32. Odvolací súd tak nebude opakovať dôvody správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie.

33. V odvolacom konaní neboli zistené žiadne dôvody, pre ktoré by bolo potrebné rozhodnutie súdu prvej inštancie zmeniť alebo zrušiť.

34. Odvolací súd z týchto dôvodov napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

35. V rozhodnutí o náhrade trov prvoinstančného konania, rozhodne súd prvej inštancie aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

36. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

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.).