

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 25Co/219/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2518201976  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 11. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Valentová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2018:2518201976.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Martina Valentová a sudcov JUDr. Ľubica Spálová a Mgr. Lucia Mizerová, v právnej veci žalobcu: Obec Lubina, so sídlom: 916 12 Lubina 56, IČO: 00 311 731, zastúpeného advokátkou: JUDr. Zuzana Ondrejovičová, so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Komenského 7, proti žalovanej: Mgr. B. E., nar. XX.XX.XXXX, adresa: P., Y. XXXX/XX, zastúpená spoločnosťou: CHMELO & PARTNERS advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom Piešťany, Royova 9, v konaní o nahradení prejavu vôle, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Piešťany zo dňa 23.8.2018, č. k. 15C/35/2018-41, t a k t o

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie vyhovel návrhu žalobcu a nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanej uložil povinnosť nescudzíť, nezriaďiť vecné bremená, záložné práva, nevložiť ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti a ani inak nenakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v okrese Nové Mesto nad Váhom, obci G., k.ú. G. vedenými Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, a to pozemkom parc. reg. „C“ č. 5585/8 - orná pôda o výmere 1631 m<sup>2</sup> a pozemkom parc. reg. „C“ č. 5585/40 - ostatné plochy o výmere 983 m<sup>2</sup>, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozhodnutie súd odôvodnil právne aplikáciou ust. § 132 ods. 1 a 3, § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c) a d), § 326 ods. 1, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. Vecne súd prvej inštancie vychádzal z toho, že žalobou vo veci samej zo dňa 20.7.2018 sa žalobca domáha, aby súd nahradil prejav vôle žalovanej, ktorým je povinná urobiť žalobcovi ako oprávnenému z predkupného práva ponuku na kúpu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor pre katastrálne územie G., a to: parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako pozemok s parc. č. 5585/8 - orná pôda o výmere 1631 m<sup>2</sup> a pozemok s parc. č. 5585/40 - ostatné plochy o výmere 983 m<sup>2</sup> tohto znenia: „Navrhujem uzavretie zmluvy, text ktorej tvorí prílohu tohto rozsudku.“

4. Zároveň s podanou žalobou sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanej, aby nescudzila, nezriaďila vecné bremená, záložné práva, vložila ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti a ani nijak inak nenakladala s nehnuteľným majetkom a to: pozemok s parc. č. 5585/8 - orná pôda o výmere 1631 m<sup>2</sup> a pozemok s parc. č. 5585/40 - ostatné plochy o výmere 983 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor pre katastrálne územie G., a to až do právoplatnosti rozhodnutia vydaného vo veci samej. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že dňa 2.7.2007 uzatvoril ako predávajúci so

žalovanou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parcela č. 5585/8 - orná pôda o výmere 2614 m<sup>2</sup>. Predmetná parcela je toho času rozdelená na parcelu č. 5585/8 - orná pôda o výmere 1.631 m<sup>2</sup> a parcelu č. 5585/40 - ostatné plochy o výmere 983 m<sup>2</sup>, čo spolu činí 2614 m<sup>2</sup>. V zmysle čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy sa žalovaná ako kupujúca zaviazala, že do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku, zahájí výstavbu rodinného domu na tomto pozemku. V opačnom prípade pozemok ponúkne na odpredaj Obci Lubina za kúpnu cenu vo výške 156.840,- Sk, t. j. 5.206,13 Eur. Žalovaná odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva až dosiaľ nezahájila výstavbu rodinného domu. Stavebné povolenie bolo žalovanej vydané dňa 13.8.2009, avšak dňa 11.4.2013 stratilo platnosť, nakoľko bolo zistené, že stavba nie je začatá. Žalovaná nespĺnila záväzok zahájiť stavbu rodinného domu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníctva a nespĺnením tohto záväzku sa zaviazala ponúknuť žalobcovi predmetný pozemok na predaj, čo taktiež porušila. Naopak, žalobca sa dozvedel, že žalovaná ponúka predmetný pozemok na predaj na webových stránkach. Podľa inzerátu na stránke S. zo dňa 20.4.2017 žalovaná predmetný pozemok predáva ako stavebný pozemok za kúpnu cenu 29.990,- Eur. Tento inzerát naďalej figuruje na tejto stránke i ku dňu podania tohto návrhu (č. 87986128). Podľa inzerátu zo dňa 5.6.2017 na stránke S. pozemok predáva za cenu 30.000,- Eur. Z predmetných inzerátov je zrejmé, že žalovaná nielen že nehodlá splniť svoj záväzok, ale na predaji pozemku má záujem niekoľkonásobne zarobiť. Podľa žalobcu je potrebné nariadiť neodkladné opatrenie, keďže žalobca je v právnej neistote a má obavu, že v dôsledku vyššie uvedených skutočností bude ohrozený výkon súdneho rozhodnutia vo veci samej.

5. Na základe uvedeného mal súd prvej inštancie osvedčené, že žalobca predal žalovanej kúpnu zmluvou zo dňa 2.7.2007 nehnuteľnosti - pozemky uvedené v návrhu, pričom žalovaná sa v kúpnej zmluve v čl. VI. ods. 4 zaviazala, že do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku zahájí výstavbu rodinného domu na tomto pozemku. V opačnom prípade pozemok ponúkne na odpredaj Obci Lubina za kúpnu cenu vo výške 156.840,- Sk, t. j. 5.206,13 Eur a uhradí náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva a s vyhotovením geometrického plánu. Žalovaná dňa 13.9.2009 podala žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Rodinný dom - GALANT“, stavebné objekty, rodinný dom, garáž, kanalizačná prípojka do žumpy, plynová prípojka plynu na pozemku C-KN p.č. 5585/8 - orná pôda, zapísanej na LV č. XXXX k.ú. G., pričom dňa 13.8.2009 bolo vydané stavebné povolenie - Obec Lubina č. spisu A/2009/01009/Ho na „rodinný dom - GALANT“, stavebné objekty, rodinný dom, garáž, kanalizačnú prípojku do žumpy, plynovú prípojku so zásobníkom plynu. Dňa 4.3.2013 podala žalovaná žiadosť o predĺženie platnosti stavebného konania. Na základe vykonaného štátneho dohľadu podľa § 98 zákona č. 50/1976 Zb. dňa 11.4.2013 bolo zistené, že stavba nie je začatá a vydané stavebné povolenie stratilo platnosť. Rozhodnutím zo dňa 11.4.2013 č. spisu A/2013/00372/Če, Obec Lubina nevyhovela žiadosti o predĺženie platnosti stavebného povolenia. Z výzvy zo dňa 23.5.2017 a zo dňa 28.8.2017 vyplynulo, že žalobca upozornil žalovanú na to, že v zmysle čl. VI kúpnej zmluvy zo dňa 2.7.20107 je povinná ponúknuť predmetné pozemky na predaj žalobcovi.

6. Prvoinštančný súd dospel k záveru, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný, preto mu v celom rozsahu vyhovel. Mal za to, že žalobca v danom prípade osvedčil možnú existenciu práva vo veci samej (pravdepodobnosť nároku), pričom z predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 2.7.2007 sa javí ako pravdepodobné porušenie jej článku VI., keď žalovaná neponúkla žalobcovi na predaj sporný pozemok, napriek tomu, že do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nemu nezahájila výstavbu rodinného domu na tomto pozemku. Naopak žalovaná predmetný pozemok ponúka na predaj prostredníctvom inzerátov tretím osobám. Uvedená skutočnosť odôvodňuje potrebu dočasnej úpravy pomerov strán sporu formou neodkladného opatrenia, ktoré svojím preventívnym charakterom zabráni prípadnej zmene vlastníctva do vyriešenia sporu medzi stranami.

7. Proti tomuto uzneseniu v celom jeho rozsahu podala prostredníctvom svojho právneho zastúpenia odvolanie žalovaná, ktorým sa domáhala, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne a prizná žalovanej právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Argumentovala tým, že žalobcom tvrdený hmotnoprávny nárok, ktorého priznania sa domáha vo veci samej, má vychádzať zo zmluvného dojednania čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 2.7.2007. Žalobca tento svoj tvrdený hmotnoprávny nárok kvalifikuje ako zmluvné predkupné právo. Žalobca dôvodí, že v prípade, ak by žalovaná nehnuteľnosti, ku ktorým má žalobcovi predkupné právo svedčiť predala, alebo inak scudzila, výkon súdneho rozhodnutia by bol absolútne zmarený. Podľa žalovanej je takýto následok predpokladaný žalobcom nesprávnym a nemá

oporu v platnom práve. Ak by aj obsahom čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 2.7.2007 bola dohoda o predkupnom práve, čo žalovaná vylučuje, oprávnenému z predkupného práva by aj v prípade predaja veci povinným zostalo predkupné právo zachované, prípadne by sa mohol od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Preto nie je vo veci daná a naplnená zákonná požiadavka potreby bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko aj v prípade predaja nehnuteľností žalovanou, by žalobkyni ostala právom upravená možnosť domáhať sa svojich tvrdených práv. Uznesenie je teda vydané v rozpore so zákonom a je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. a) CSP. Povinnosť žalobcu opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku (§ 326 ods. 1 CSP), zakladá na strane súdu povinnosť pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia, takýto konkrétny nárok predbežne právne posúdiť v rozsahu jeho minimálnej pravdepodobnosti, a to jednak čo sa týka základu v hmotnom práve. Súd v žiadnom prípade nemôže prostredníctvom neodkladného opatrenia poskytnúť ochranu zjavne neodôvodnenému alebo neexistujúcemu alebo nepravdepodobnému nároku, preto bolo povinnosťou súdu po takomto predbežnom právnom posúdení návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť z dôvodov neexistencie, nedôvodnosti alebo zjavnej nepravdepodobnosti. Tým, že súd bez akéhokoľvek zdôvodnenia len konštatoval, že žalobkyňa uviedla a opísala podmienky dôvodnosti nároku, zakladajú takéto pochybenia súdu odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. d) a h) CSP.

8. Žalovaná mala za to, že posúdenie zmluvného ustanovenia čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 2.7.2007 podľa § 602 a nasl. OZ ako predkupného práva je na posudzovanú vec neaplikovateľné a neobstojí. V predmetnom zmluvnom dojednaní totiž absentujú obsahové náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom na platné dojednanie predkupného práva. Zmluvné dojednanie strán sporu síce ukladalo žalovanej povinnosť ponúknuť vec žalobkyni na predaj, ale nie v prípade, ak by ju mala záujem predať - ako to pri predkupnom práve ustanovuje Občiansky zákonník - ale iba v prípade, ak sama žalovaná nezhájí výstavbu rodinného domu. Predmetné zmluvné dojednanie strán sporu je tiež v rozpore s ust. § 606 Občianskeho zákonníka a ani z tohto dôvodu ho nemožno ako platne dojednané predkupné právo posúdiť. Žalobkyňa sa petitom žaloby vo veci samej domáha, aby súd rozsudkom nahradil prejav vôle žalovanej, nahradenie prejavu vôle však nie je žaloba, ktorá patrí oprávnenému z predkupného práva. V skutočnosti oprávnený z predkupného práva (okrem výnimiek podľa § 603 ods. 2 a 3) nedisponuje voči povinnému z predkupného práva žiadnou žalobou, predkupné právo totiž podľa ust. § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj, oprávnený z predkupného práva sa teda na súde nemôže domáhať ponuky na predaj veci ku ktorej prípadne bolo predkupné právo zriadené. Predmetné zmluvné dojednanie strán sporu obsiahnuté v kúpnej zmluve zo dňa 2.7.2007 sa podľa názoru žalovanej svojou povahou najviac približuje rovnakému zmluvnému dojednaniu podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka, teda zmluve o uzavretí budúcej zmluvy. Písomná forma takejto dohody bola zachovaná, boli dohodnuté podstatné náležitosti takejto budúcej kúpnej zmluvy, teda predmet kúpy a cena. Doba, do ktorej predmetnú budúcu zmluvu strany uzavrú, síce nebola explicitne ustanovená, zo zmluvného dojednania je však možné abstrahovať, že sa tak nemalo stať skôr, ako dva roky odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnému pozemku žalovanou (ktoré nadobudla ku dňu povolenia vkladu do KN dňa 23.8.2007). Avšak absencia určenia a dohodnutia doby do ktorej by mala byť takáto budúca zmluva uzavretá, je spôsobilá vo svojich následkoch spôsobiť neplatnosť takejto dohovoru o uzavretí budúcej zmluvy z dôvodu neurčitosti. Žalovaná však zdôraznila, že z toho, čo v tomto odvolaní uvádza nie je možné uzavrieť, ani sa čo i len domnievať, že žalovaná svoj záväzok uzavrieť v minulosti alebo teraz so žalobkyňou takúto kúpnu zmluvu uznáva, schvaľuje alebo ponúka. Ak by ale súd na účely predbežného právneho posúdenia pravdepodobnosti nároku žalobcu vychádzal z toho, že predmetné zmluvné dojednanie strán sporu obsiahnuté v kúpnej zmluve zo dňa 2.7.2007 sa svojou povahou najviac približuje inštitútu zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka, žalovaná namieta zánik práva žalobkyne podľa ods. 2 tohto ustanovenia, nakoľko žalovaná mohla svoje právo po prvýkrát vykonať a uplatniť ho ako nárok na súde už dňa 24.8.2009, pričom právo žalobkyne podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka zaniklo k 24.8.2010, teda pred viac ako siedmimi rokmi. Vzhľadom na uvedené má žalovaná za to, že súd vec nesprávne právne posúdil a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a konanie má inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. a/, d/, f/ a h/ CSP).

9. Žalobca odvolací návrh nepodal. K odvolaniu žalovanej sa prostredníctvom svojho právneho zastúpenia písomne vyjadril, pričom uviedol, že napadnuté uznesenie považuje za vecne správne, založené na správnom právnom posúdení, ku ktorému dospel na základe vykonaných dôkazov a

úplného skutkového zistenia, a preto žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil a žalobcovi priznal náhradu trov konania v celom rozsahu. Žalobca mal za to, že dostatočným a hodnoverným spôsobom uviedol a opísal všetky skutkové okolnosti v súlade so skutočným stavom veci, z ktorých dôvodí svoj nárok na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Uvedené skutočnosti preukázal tiež listinnými dôkazmi, osvedčujúcimi nárok žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca sa nestotožňuje so závermi žalovanej, podľa ktorých nie je vo veci daná a naplnená zákonná požiadavka potreby bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko dojednanie o predkupnom práve bolo dohodnuté ako záväzkový zmluvný vzťah, teda v tomto prípade vzniká povinnosť z predkupného práva len tomu, kto sa zaviazal vec ponúknuť na predaj. Ak by povinný z predkupného práva porušil svoju povinnosť ponúknuť vec na predaj, možno ho postihovať zodpovednostne len za spôsobenú škodu. Samotným vydaním neodkladného opatrenia na základe uznesenia súdu, a teda predbežným posúdením návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia súdom, nemožno považovať nárok žalobcu za neodôvodnený. Žalobca má za to, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 2.7.2007 bolo skutočnou a pravou vôľou žalobcu zmluvne dohodnúť so žalovanou predkupné právo v zmysle § 602 Občianskeho zákonníka pre prípad, že žalovaná nezačne výstavbu rodinného domu do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku, a to aj napriek tomu, že žalobca výslovne neuviedol v kúpnej zmluve „v prípade, že by predmet kúpy chcela žalovaná predať.“ Ide o dojednanie medzi zmluvnými stranami, že žalovaná ponúkne predmet kúpy na predaj žalobcovi v prípade, že ju bude chcieť predať bez toho, aby do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva zahájila výstavbu rodinného domu. Žalobca sa nestotožňuje so závermi žalovanej, že by sa dojednanie obsiahnuté v kúpnej zmluve zo dňa 2.7.2007 svojou povahou najviac približovalo inštitútu zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka. V prípade, že sú pochybnosti o obsahu toho-ktorého právneho úkonu, je potrebné skúmať vôľu zmluvných strán v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo bude úlohou súdu v konaní vo veci samej, avšak na základe hodnoverne opísaných skutkových okolností a predložených listinných dôkazov, bolo nevyhnutné poskytnúť formou neodkladného opatrenia ochranu dôvodnému nároku žalobcu. Ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka vychádza z toho, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť a pre takýto prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že popri jazykovom vyjadrení právneho úkonu vyjadreného slovne podrobí skúmaniu i vôľu konajúcich osôb. Pri výklade zmluvných ustanovení je potrebné dať prednosť skutočnej vôli účastníkov zmluvy nad formálnym prejavom tejto vôle. Napr. podľa platného českého občianskeho zákonníka treba právne úkony vyjadrené slovami vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto urobil právny úkon, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

10. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d) CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. a/, d/ f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolaniu žalovanej nie je možné priznať úspech, keďže napadnuté uznesenie je vecne správne, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie v zmysle § 387 CSP.

11. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na obsah preskúmaného uznesenia a argumenty žalovanej predostreté v odvolaní bolo posúdiť, či sú splnené zákonné podmienky a osvedčené skutkové okolnosti odôvodňujúce uložiť žalovanej neodkladným opatrením povinnosť dočasne nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o nahradenie prejavu vôle žalovanej.

12. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení môže súd na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (teda v zmysle § 343 a nasl. CSP zriadením záložného práva na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa...).

13. V zmysle § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Podľa ods. 2 písm. c) tohto ustanovenia neodkladným opatrením možno strane uložiť okrem iného najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

14. V zmysle § 326 ods. 1 CSP, 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.

15. Podľa § 329 ods. 1 CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

16. Z vyššie citovaných ustanovení CSP vyplýva, že zákon predpokladá iba dva dôvody pre uplatnenie neodkladného opatrenia ako formy procesného zabezpečenia, a to jednak potrebu bezodkladne upraviť pomery a jednak obavu, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie pritom súd môže nariadiť iba na návrh. Osobitnej povahy tohto procesného inštitútu zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. Súd spravidla rozhodne bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Žiadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. CSP súd nevykonáva (a pre krátkosť času ani zvyčajne nemôže) a pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli osvedčené.

17. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré súd musí skúmať je potom osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), že navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ bude mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity).

18. V tomto prípade je jednoznačné, že neprichádza do úvahy nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, nakoľko takýmto rozhodnutím sa nedosiahne sledovaný účel a tiež zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo len na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka, keď v tomto prípade žalovaná, nie je dlžníčkou žalobcu.

19. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo.

20. Podľa § 603 ods. 1 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. Podľa ods. 2 cit. ust., predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzatvoriť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpi vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi. Podľa ods. 3 cit. ust., ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

21. Podľa § 50a ods. 1 a 2 OZ, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach (ods. 1). Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté (ods. 2).

22. Podľa § 51 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

23. Podľa § 610 ods. 1 a 2 OZ, účastníci môžu písomnou zmluvou dohodnúť aj iné vedľajšie dojednania majúce povahu výhrad a podmienok pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou (ods. 1). Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, zanikajú tieto výhrady a podmienky najneskôr uplynutím jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, ak ich predávajúci v tejto lehote neuplatnil (ods. 2).

24. Zásadná odvolacia námietka žalovanej spočívala v tom, že nariadené neodkladné opatrenie neobstojí, nakoľko ak by súd pred jeho nariadením správne vykonal predbežné právne posúdenie veci, musel by dospieť k záveru, že nárok uplatnený žalobcom nemá oporu v platnom práve, pretože dojednanie strán v čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy nie je dojednaním predkupného práva, pričom ani v prípade predkupného práva sa oprávnený nemôže na súde domáhať ponuky na predaj veci ku ktorej bolo predkupné právo zriadené, nejde ani o zmluvu o budúcej zmluve, a v prípade, ak by aj malo ísť o predkupné právo, nie je naplnená požiadavka potreby bezodkladnej úpravy pomerov, pretože aj v prípade predaja nehnuteľnosti, zostane žalobcovi predkupné právo zachované a môže sa od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj. V prípade posúdenia dojednania ako zmluvy o budúcej zmluve, žalovaná vzniesla námietku zániku nároku žalobcu podľa § 50a ods. 2 OZ.

25. Odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že nariadením neodkladného opatrenia strana nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd pre krátkosť času ani nemôže zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí vždy byť dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Nariadenie neodkladného opatrenia v každom prípade vyžaduje splnenie podmienky, že je daná potreba bezodkladne upraviť pomery, alebo danosť obavy, že exekúcia bude ohrozená. Takáto potreba je daná naliehavosťou situácie, v ktorej vyčkávanie až na prípadné konečné rozhodnutie (vydané po riadne vykonanom dokazovaní) nemusí byť únosným, pretože by zdržanie spôsobené potrebou zachovania všetkých (vč. procesných) postupov v konaní o veci mohlo viesť k ujme, ktorú by neskôr šlo len ťažko (ak vôbec) odvrátiť.

26. Z dosiaľ osvedčeného, ako to vyplýva z obsahu spisu, má odvolací súd za to, že v danom prípade zatiaľ v tomto štádiu konania bez vykonania riadneho dokazovania by bolo predčasné tvrdiť, že predovšetkým nárok uplatňovaný žalobou vo veci samej je očividne vylúčený. Vo veci samej sa totiž žalobca domáha voči žalovanej, aby súd nahradil prejav jej vôle, ktorým je žalovaná povinná urobiť žalobcovi ponuku na kúpu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. G., a to na tom základe, že žalobca so žalovanou uzavrel kúpnu zmluvu, ktorou predmetné nehnuteľnosti previedol na žalovanú, pričom táto kúpna zmluva obsahuje v čl. VI. ods. 4 dohodu zmluvných strán o tom, že v prípade, ak do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku kupujúca (žalovaná) nezačne výstavbu rodinného domu na tomto pozemku, pozemok ponúkne na odpredaj žalobcovi za kúpnu cenu 156.840,- Sk, t. j. 5.206,13 Eur a uhradí náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva a s vyhotovením geometrického plánu. Ďalej bolo žalobcom osvedčené, že žalovaná s výstavbou rodinného domu na danom pozemku nezačala, platnosť vydaného stavebného povolenia zanikla a žiadosti žalovanej o predĺženie stavebného povolenia vyhovené nebolo, ako aj skutočnosť, že žalovaná predmetný pozemok predáva, pričom predaj inzeruje na internete a žalobca žalovanú vyzval, aby si splnila povinnosť podľa čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy zo dňa 2.7.2007. Z takéhoto opísania skutočností žalobcom podloženého pripojenými listinami má odvolací súd za to, že dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana je predbežne osvedčená. Samozrejme na potvrdenie alebo vyvrátenie skutočnosti, či je žaloba dôvodná, bude nevyhnutné vykonať dokazovanie a celú vec skutkovo i právne vyhodnotiť. K odvolacej námietke žalovanej, že nárok uplatnený žalobcom je evidentne nedôvodný, pretože strany medzi sebou nedojednali platne predkupné právo a nejde ani o zmluvu o budúcej zmluve je potrebné uviesť, že hoci ustanovenie čl. VI. ods. 4 kúpnej zmluvy zo dňa 2.7.2007 nezodpovedá inštitútu predkupného práva tak, ako je upravené v ust. § 602 OZ, nakoľko strany sa nedohodli na povinnosti žalovanej ponúknuť vec žalobcovi na kúpu, keby ju chcela žalovaná predáť, ale dohodli sa na povinnosti žalovanej ponúknuť vec žalobcovi na kúpu, pokiaľ do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku nezačne výstavbu rodinného domu, a predmetná dohoda nespĺňa ani

náležitosti zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 50a ods. 1 OZ, pričom by už aj márne uplynula lehota podľa § 50a ods. 2 OZ, odvolací súd dáva do pozornosti, že Občiansky zákonník je postavený na zásade zmluvnej voľnosti subjektov občianskoprávných vzťahov, ktorá je zvýraznená v ust. § 51 OZ, na základe ktorého môžu subjekty občianskoprávných vzťahov uzavrieť akúkoľvek zmluvu, t. j. aj takú ktorá nie je osobitne upravená, zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu OZ. Znamená to, že sa tieto subjekty nemusia obmedzovať len na uzavieranie typických zmlúv, ale môžu uzavrieť aj takú zmluvu, ktorá najviac vyhovuje ich požiadavkám na úpravu vzájomných vzťahov, pričom predpokladom platnosti takejto zmluvy je dostatočne určité vymedzenie záväzkov z nej vyplývajúcich. Takáto nepomenovaná atypická zmluva sa potom spravuje ustanoveniami OZ, prípadne iných predpisov občianskeho práva, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy s najpodobnejším obsahom (analógia legis). Prednosť má však dohoda účastníkov o rozsahu práv a povinností. Navyše Občiansky zákonník v ust. § 610 OZ v záujme právnej istoty vzťahov podrobnejšie upravuje vzťahy, ktoré inak môžu vzniknúť na základe § 51 OZ, keď v tomto ust. upravuje možnosť dohody zmluvných strán aj na iných vedľajších zmluvných dojednaniach, pričom prekluzívna lehota v § 610 ods. 2 OZ (zánik vedľajších dojednaní a podmienok uplynutím jedného roka od uzavretia zmluvy) platí len pre prípady, kedy sa zmluvné strany nedohodli inak. Konečné právne posúdenie veci je však vecou súdu prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania a následného vyhodnotenia všetkých zistených konkrétnych skutkových okolností daného prípadu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti považoval odvolací súd prvú zo zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia za splnenú.

27. Odvolací súd je tiež toho názoru, že v danom prípade je splnená i druhá zo základných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to osvedčenie, že existuje obava, že prípadná exekúcia bude ohrozená. V prerokúvanej veci sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle žalovanej, aby žalobcovi urobila ponuku na kúpu daných nehnuteľností, čo znamená, že v prípade úspechu jeho žaloby, ak by medzitým žalovaná predmetné nehnuteľnosti previedla, by vykonanie takéhoto právoplatného rozsudku nebolo možné. Skutočnosť, že žalovaná sa predmetné nehnuteľnosti snaží predať, bola osvedčená pripojenými inzerátmi z internetu. Vzhľadom na uvedené je žiaduce, aby vo vlastníckych vzťahoch k predmetným nehnuteľnostiam nevznikali zmeny, pretože autoritatívne súdne rozhodnutie by sa mohlo stať problematické zrealizovať, pokiaľ by medzitým nehnuteľnosť bola prevedená a jej vlastníctvo by svedčalo v prospech iného. Preto je daná potreba bezodkladnej úpravy pomerov nariadeným neodkladným opatrením, čím pomine hrozba zmarenia prípadnej exekúcie, dôjde k dočasnej stabilizácii pomerov a umožní sa ničím nerušené judikovanie súdu vo veci samej. Zároveň tým nedôjde ani k neprimeranému obmedzeniu, či ohrozeniu práv žalovanej k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré nepredstavujú jej obydlie a žalovaná ani nebude žiadnym spôsobom obmedzovaná v ich bežnom užívaní.

28. Odvolací súd preto rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

29. O prípadnej náhrade trov tohto odvolacieho konania bude rozhodnuté v rozhodnutí, ktorým sa toto konanie bude končiť (§ 262 v spojení s § 396 ods. 1 CSP).

30. Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). 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,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP 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 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

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 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva 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 CSP).

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

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 CSP).

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

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 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

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

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

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

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 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).