

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 58Cb/21/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218209209
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kudravá
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1218209209.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v spore žalobcu: YIT Slovakia a.s., Račianska 153/A, Bratislava, IČO: 35 718 625, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou ČECHOVÁ & PARTNERS s. r. o., Staromestská 3, Bratislava, IČO: 47 249 129 proti žalovanému: Tatra Residence, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, o splnenie povinnosti uzavrieť zmluvu a o nariadenie neodkladného opatrenia, taktó

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a** .
- II. Žalovanému súd nárok 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 doručil súdu dňa 21.12.2018 žalobu, ktorou sa domáha vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Znenie zmluvy je pripojené k petitu. S podaním vo veci samej sa žalobca domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému zakázal nakladať s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v obci W. - P. Č. H., Q. E. W. G., v k. ú. A., zapísanom v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX vedenom Okresným Ú. W., katastrálny odbor, ako pozemok parcela registra „C“ s parc. č. XXXX/XX o výmere XXXX m², druh pozemku ostatné plochy, najmä žalovanému zakazuje nehnuteľnosť predať, darovať alebo iným spôsobom scudziť alebo zaťažiť, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu o žalobe žalobcu na splnenie povinnosti žalovaného uzavrieť zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 20.12.2018 podanej na Okresnom súde Bratislava II.

2. Žaloba bola odôvodnená tým, že dňa 17.12.2014 uzavrel žalobca ako budúci kupujúci s právnym predchodcom žalovaného, Tatra Residence, s.r.o., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 35 707 682 ako budúcim predávajúcim zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. XXXXCXXX. Zmluva bola doplnená a zmenená dodatkami č. 1 zo dňa 23.11.2015, č. 2 zo dňa 16.08.2016 a č. 3 zo dňa 17.08.2016. Predmetom zmluvy bolo v čl. 8 predkupné právo a opcia na kúpu parcely W. zriadené žalovaným v prospech žalobcu. Parcela W. v zmysle definície v bode 1.1.23 zmluvy a následne vypracovaného geometrického plánu č. 98/2015 zo dňa 10.06.2015 zodpovedá pozemku parcely registra „C“ s parc. č. XXXX/XX o výmere XXXX m², druh pozemku: ostatné plochy, nachádzajúcej sa v obci W. - P.Č. H., v okrese W. G., v k. ú. A., aktuálne zapísanom na Liste vlastníctva č. XXXX. Predkupné obligačné právo žalobcu bolo dodatkom č. 3 zo dňa 17.08.2016 výrazné rozšírené, a to časovo do 31.12.2018 a v prípade ak sa žalobca rozhodne uplatniť predkupné právo, teda kúpiť parcelu B2, a to do 31.12.2018 od žalovaného, tak strany sporu sú povinné v lehote 30 dní uzatvoriť písomnú zmluvu podľa dohodnutých špecifikácií. Od roku 2017 prebiehali medzi stranami rokovania ohľadom uzavretia kúpnej zmluvy. Na stretnutí dňa 22.02.2018 navrhol žalovaný odkúpenie celého územia žalobcom. Žalobca zareagoval tak, že dňa 21.03.2018, kedy poslal žalovanému prvú ponuku na odkúpenie parcely W.. Žalovaný sa mal k ponuke vyjadriť v týždni od 03.04.2018 do 06.04.2018. Žalovaný sa k ponuke nevyjadril. Žalobca zaslal urgenciu zo dňa 11.05.2018. Žalovaný začal vyvíjať kroky k znegovaniu predkupného práva a opcie na kúpu parcely W.. Žalobcovi nebola doručená žiadna odpoveď na odmietnutie ponuky žalobcu. Dňa 15.05.2018 doručil žalovaný žalobcovi prvé odstúpenie od zmluvy podľa bodu 9.1.3.

Žalobca v reakciách zo dňa 16.05.2018 a 17.05.2018 predložil argumenty, že odstúpenie je neúčinné a ničotné. Žalovaný dňa 17.05.2018 doručil žalobcovi druhé odstúpenie podľa bodu 9.9 zmluvy. Žalobca odstúpenie odmietol. Už skôr bol žalovaný vyzvaný na uzavretie kúpnej zmluvy k parcele č. W.. O splnenie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode nehnuteľností k parcele W. je vedené na tunajšom súde konanie pod sp. zn. 42Cb/148/2018. V tomto konaní bude súd riešiť otázku či je došlo alebo mohlo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy. Vzťahy k parcele W. sú samostatnými a nezávislými na vzťahoch k parcelám W., aj napriek skutočnosti že žalovaný sa prezentoval, že nie je viazaný žiadnymi ustanoveniami zmluvy. Podľa žalobcu je zmluva stále platná a účinná. Ak sú uzavreté viaceré zmluvy na tom istom rokovaní alebo zahrnuté do tej istej listiny posudzuje sa každá samostatne. Dojednania týkajúce sa parcely W. sú v rámci zmluvy samostatné, na ktoré dojednanie k odstúpeniu a zmareniu predaja parcely W. nemá na parcelu W.2 žiaden dopad. Žalobca sa dňa 14.11.2018 rozhodol uplatniť opciu na kúpu parcely W. a doručil žalovanému ponuku na kúpu parcely W.. Žalobcovi bola dňa 19.12.2018 doručená odpoveď žalovaného, ktorý tvrdí, že zmluva zanikla už v máji 2018 a žalobca nemá žiadne práva týkajúce sa parcely W..

3. Žalobca je toho názoru, že preukázal naliehavosť právneho záujmu bezodkladnej dočasnej úpravy vzťahov medzi žalobcom a žalovaným súvisiacimi so záväzkom žalovaného uzavrieť so žalobcom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k parcele W.. Z konania žalovaného je zrejmé, že po 17.05.2018 sa necíti zmluvou viazaný. Žalovaný nerešpektuje žalobcovu predkupné právo, čo možno vyvodiť z toho, že ponúkol parcelu W. na predaj niekoľkým developerským spoločnostiam. O tomto sa dozvedel žalobca z rozhovorov s predstaviteľmi developerských spoločností. Developerské spoločnosti sú konkurentmi žalobcu, a preto neposkytnú listinný dôkaz. Konanie žalovaného je v súlade s jeho podnikateľskou činnosťou, nakoľko v portfóliu podnikateľských činností má nakladanie s nadobudnutými nehnuteľnosťami, predovšetkým predaj nehnuteľností získaných žalovaným (prevažne výkonom záložných práv) ďalším záujemcom so ziskom pre žalovaného. Žalobca uvádza, že žalovaný vykonáva kroky smerujúce k scudzeniu nehnuteľností. Súčasne poukázal na judikatúru súdov pri neodkladných opatreniach týkajúcich sa nakladania s nehnuteľnosťami keď nemožno vyžadovať preukázanie konkrétnych krokov smerujúcich k nakladaniu s nehnuteľnosťou v štádiu domáhania sa vydania neodkladného opatrenia. Takéto kroky sú však rozpoznateľné až keď sa nedajú zvrátiť. O uvedenom svedčí rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/255/2016. Nariadením neodkladného opatrenia neprichádza k zásahom do vlastníckeho práva nad nevyhnutnú mieru. Podľa rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/89/2017 ak žalovaní nemajú úmysel nehnuteľnosti previesť, je zásah do ich vlastníckeho práva iba formálny a nemá reálny dopad na žalovaných, ale ak majú úmysel nehnuteľnosti scudziť je daná bezprostredná hrozba ujmy a teda dôvod na vydanie neodkladného opatrenia. Žalobcovi bol v minulosti zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (uznesenie Krajského súdu v Bratislave, sp.zn. 2Cob/132/2018-193), avšak žalobca tvrdí, že došlo k zmene skutkových okolností. V danom prípade sa žalobca domáhal zákazu nakladania s nehnuteľnosťou parcelou W. do 31.12.2018. Medzičasom sa rozhodol opciu na kúpu parcely uplatniť, a to zaslaním ponuky na kúpu parcely W.. Žalobca je toho názoru, že preukázal skutočnosti, ktoré oprávňujú nariadiť neodkladné opatrenie.

4. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa ustanovenia § 324 ods. 2 CSP, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

7. Podľa ustanovenia § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. Podľa ustanovenia § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP, 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 zabezpečovacieho opatrenia sa navrhovateľ domáha.

10. Podľa ustanovenia § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

11. Podľa ustanovenia § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

12. Podľa ustanovenia § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

14. Podľa ustanovenia § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

15. Podľa ustanovenia § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

16. Po preskúmaní návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov, dospel súd k záveru, že návrh nie je dôvodný.

17. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, ak je neodkladne potrebné upraviť pomery medzi stranami sporu alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami sporu, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlu súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok navrhovateľa (žalobcu) osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné.

18. Navrhovateľ (žalobca) musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda, že osoba ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku navrhovateľa (žalobcu), či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany sporu nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia.

19. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti), pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenej strane sporu dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné.

20. Súd neodkladným opatrením upravuje pomery strán sporu konania, pričom je dôležité že je povinný poskytnúť ochranu tomu, kto sa vydania neodkladného opatrenia domáha, ale v rámci ústavných pravidiel tiež tomu, proti komu návrh smeruje. Neodkladné opatrenia s ohľadom na ich charakter nemôžu spravidla zasiahnuť do základných práv alebo slobôd strán sporu, lebo rozhodnutia o nich nemusia zodpovedať konečnému meritórnemu rozhodnutiu.

21. Súd je toho názoru, že žalobca neosvedčil dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca nepreukázal potrebu nevyhnutnej bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami a ani hrozbu bezprostrednej ujmy na strane žalobcu. K ustálenej rozhodovacej praxi súdov, na ktorú poukazuje žalobca, súd uvádza, že v Slovenskej republike v súčasnosti neexistuje ustálená rozhodovacia prax súdov. Oproti rozhodnutiam, ktoré uvádza žalobca súd dáva do pozornosti rozhodnutia, ktorými súdy zamietli návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, a to uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 20.11.2017, sp. zn. 3Cob/208/2017, uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 14.02.2018, sp. zn. 2Co/9/2018. Súd je toho názoru, že ustálená rozhodovacia prax ani nemôže existovať, nakoľko je potrebné každý prípad skúmať individuálne. Nie je teda možné zovšeobecňovať závery, že ak sa neodkladné opatrenia týka zákazu nakladania s nehnuteľnosťou, nie je potrebné preukázať konkrétne kroky smerujúce k nakladaniu s touto nehnuteľnosťou. Takýto výklad zákona je v rozpore s účelom zákonných ustanovení o neodkladnom opatrení, nakoľko v takom prípade by súd musel vždy nariaďovať neodkladné opatrenie. Neodkladné opatrenie má však slúžiť ako výnimočný prostriedok, ktorým je potrebné bezodkladne dočasne upraviť pomery strán, avšak musí rešpektovať ústavné práva obidvoch strán. Výkladom žalobcu, by súd za každých okolností musel nariadiť neodkladné opatrenie, čím by tento prostriedok stratil svoj význam.

22. Súd pri rozhodovaní vo veci neodkladného opatrenia musel vziať do úvahy aj rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 25.09.2018, sp. zn. 2Cob/132/2018, nakoľko na toto rozhodnutie poukázal aj sám žalobca. Ide o rozhodnutie v obdobnej veci. Súd sa nestotožňuje s názorom žalobcu, že sa skutkové okolnosti oproti pôvodnému rozhodnutiu zmenili. Žalobca ani sám dostatočne nepreukázal zmenu skutkových okolností. Súd v prvom rade nemá preukázaný vzťah medzi stranami sporu, ktorému by sa poskytla ochrana. Súd vychádzajúc z predchádzajúceho konania a preskúmaní aj terajšieho konania, nemá za preukázané, že by žalobca preukázal platnosť a trvanie zmluvy o budúcej zmluve, pretože sám žalobca uvádza, že žalovaný využil svoje právo od zmluvy odstúpiť a necíti sa teda byť viazaný ustanoveniami predmetnej zmluvy a to ani ustanoveniami, ktorými bolo zriadené predkupné právo a opcia. Na zmene ich vzťahu nemení nič ani skutočnosť, že žalobca si uplatnil opciu na predkupné právo parcely W., nakoľko je stále preukázané, že žalovaný využil právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy sa rieši v súdnych konaniach. Odstúpenie od zmluvy je výkonom práva a v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia súd nedokazuje, či bolo vykonané v súlade s právom, posudzuje iba existenciu právneho vzťahu medzi stranami. Ak teda bolo aspoň osvedčené, že žalovaný od predmetnej zmluvy odstúpil, nemožno mať za to, že existuje nárok žalobcu, ktorému je potrebné poskytnúť ochranu. Žalobca totiž hodnoverne neosvedčil dôvodnosť a trvanie svojho nároku a teda neodôvodnil potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Navrhovaným neodkladným opatrením by ani nebolo možné dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha, keďže žalovaný sa necíti byť viazaný predkupným právom ani opciou.

23. 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 W. na odkúpenie niekoľkým developérske spoločnostiam, alebo nerešpektuje žalobcove predkupné právo k parcele W. a ani opciu žalobcu na kúpu parcely W., súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s názorom žalobcu, že takéto konanie žalovaný vyvíja a musí vyvíjať priamo 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. Pre zdôraznenie súd uviedol, 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.

24. Súd je preto názoru, že žalobca nesplnil podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, a preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

25. Podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26. Podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

27. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému náhradu trov konania nepriznal, nakoľko žalovanému žiadne trovy konania nevznikli a v danom štádiu konania ani vzniknúť nemohli.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje, vo dvoch vyhotoveniach, prípadne elektronicky do elektronickej schránky súdu.

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.