

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/25/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218209209
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1218209209.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členov senátu JUDr. Eleny Ondrišovej a JUDr. Ivony Hrčekovej v právnej veci žalobcu YIT Slovakia, a.s., Račianska 153/A, Bratislava, IČO: 35 718 625, práv. zast. ČECHOVÁ & PARTNERS, s.r.o., Staromestská 3, Bratislava, IČO: 47 249 129, proti žalovanému Tatra Residence, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 35 730 561 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 58Cb/21/2018-219 zo dňa 16.1.2019, jednohlasne takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava II č. k. 58Cb/21/2018-219 zo dňa 16.1.2019 m e n í tak, že žalovanému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v obci W. - m. č. H., v okrese W. G., v katastrálnom území A., zapísanou v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, ako pozemok parcela registra "C" s: parc. č. XXXXX/XX o výmere 2258 m2, druh pozemku ostatné plochy, najmä žalovanému zakazuje nehnuteľnosť predať, darovať alebo iným spôsobom scudziť alebo zaťažiť, a to až do právoplatnosti rozhodnutia súdu o žalobe žalobcu na splnenie povinnosti žalovaného uzavrieť zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, vedenej na Okresnom súde W. G. pod sp. zn. 58Cb/21/2018.

Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1.
Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol v celom rozsahu.
2.
Návrhom doručeným na súd prvej inštancie dňa 21.12.2018 sa žalobca domáhal 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. - m. č. H., v okrese Bratislava G., v k. ú. A., zapísanom v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, ako pozemok parcela registra „C“ s parc. č. XXXXX/XX o výmere 2258 m2, druh pozemku ostatné plochy, najmä žalovanému zakazuje nehnuteľnosť predať, darovať alebo iným spôsobom scudziť alebo zaťažiť, 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. Návrh odôvodnil 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. 0109C4201. 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 B2 zriadené žalovaným v prospech žalobcu. Parcela B2 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. XXXXX/XX o výmere 2258 m², druh pozemku: ostatné plochy, nachádzajúcemu sa v obci BA - m.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 22.2.2018 navrhol žalovaný odkúpenie celého územia žalobcom. Žalobca zareagoval tak, že dňa 21.3.2018, kedy poslal žalovanému prvú ponuku na odkúpenie parcely B2. Žalovaný sa mal k ponuke vyjadriť v týždni od 3.4.2018 do 6.4.2018. Žalovaný sa k ponuke nevyjadril. Žalobca zaslal urgenciu zo dňa 11.5.2018. Žalovaný začal vyvíjať kroky k znegovaniu predkupného práva a opcie na kúpu parcely B2. Žalobcovi nebola doručená žiadna odpoveď na odmietnutie ponuky žalobcu. Dňa 15.5.2018 doručil žalovaný žalobcovi prvé odstúpenie od zmluvy podľa bodu 9.1.3. Žalobca v reakciách zo dňa 16.5.2018 a 17.5.2018 predložil argumenty, že odstúpenie je neúčinné a ničotné. Žalovaný dňa 17.5.2018 doručil žalobcovi druhé odstúpenie podľa bodu 9.9 zmluvy. Žalobca odstúpenie odmietol. Už skôr bol žalovaný vyzvaný na uzavretie kúpnej zmluve k parcele č. B1. O splnenie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode nehnuteľností k parcele B1 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 B2 sú samostatnými a nezávislými na vzťahoch k parcelám B1, 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 B2 sú v rámci zmluvy samostatné, na ktoré dojednanie k odstúpeniu a zmareniu predaja parcely B1 nemá na parcelu B2 žiaden dopad. Žalobca sa dňa 14.11.2018 rozhodol uplatniť opciu na kúpu parcely B2 a doručil žalovanému ponuku na kúpu parcely B2. 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 B2. Žalovaný nerešpektuje žalobcovu predkupné právo, čo možno vyvodiť z toho, že ponúkol parcelu B2 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.

3.

Súd prvej inštancie nedospel k záveru, že by žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, a to prostredníctvom nariadenia požadovaného neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie v prvom rade nemal preukázaný vzťah medzi stranami sporu, ktorému by sa poskytla ochrana a nemal 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 B2, nakoľko je stále preukázané, že žalovaný využil právo od zmluvy odstúpiť. 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. Žalobca neosvedčil predpoklady na nariadenie ním navrhovaného neodkladného opatrenia, keď nepreukázal existenciu žiadnych skutočností, ktoré by odôvodňovali potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu. 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. V dôsledku neosvedčenia reálnej hrozby a takých aktivít žalovaného, z ktorých by bolo zrejmé, že ponúka parcelu B2 na odkúpenie niekoľkým developerským spoločnostiam, alebo nerešpektuje žalobcovu predkupné právo k parcele B2 a ani opciu žalobcu na kúpu parcely B2, súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

4.

Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ C.s.p. a navrhol odvolaciemu súdu napadnuté uznesenie zmeniť tak, že návrhu v celom rozsahu vyhovie. V odvolaní uviedol, že žalovaný je spoločnosťou patriacou do skupiny Tatra (ktorej najvýznamnejším členom je Tatra banka a.s., ktorej dcérskou spoločnosťou je žalovaný). Do portfólia podnikateľských činností žalovaného patrí nakladanie s nadobudnutými nehnuteľnosťami, predovšetkým predaj nehnuteľností získaných žalovaným ďalším nadobúdateľom so ziskom pre žalovaného. Žalovaný nehnuteľnosti - v tomto prípade pozemky, v najskoršom možnom termíne ako sú pripravené alebo určené na investičnú činnosť - výstavbu, predáva. Už z povahy predmetu činnosti žalovaného je preto zrejmé, že tento nebude pozemky, ktorých obmedzením nakladania sa navrhovateľ snažil návrhom domôcť, len držať vo svojom majetku bez toho, že by nimi ďalej nakladal. Žalobca nesúhlasí so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého nie je preukázaný vzťah medzi stranami sporu, keďže žalobca nepreukázal platnosť a trvanie zmluvy o budúcej zmluve. Podľa súdu prvej inštancie na „zmene ich vzťahu nemení nič ani skutočnosť, že žalobca si uplatnil opciu na predkupné právo parcely B2, nakoľko je stále preukázané, že žalovaný využil právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy sa rieši v súdnych konaniach.“ V prvom rade, navrhovateľ si uplatnil opciu priamo na kúpu Parcely B2, nie na predkupné právo k nej, čím mu vznikol nárok na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k Parcele B2. Okrem toho žalobca nemôže súhlasiť s tým, že súd prvej inštancie považuje odstúpenie od zmluvy žalovaného za preukázané, nakoľko o platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia od zmluvy môže rozhodnúť len súd. Vzhľadom na to, že na Okresnom súde Bratislava II sa pod sp. zn. 42Cb/148/2018 stále vedie konanie, v ktorom sa platnosť odstúpenia od ZoBKZ ešte len bude posudzovať a bude sa o ňom rozhodovať ako o prejudiciálnej otázke, žalobca má za to, že odstúpenie od zmluvy nemôže byť súdom prvej inštancie pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia v tomto konaní prejudikované a považované za preukázané. Žalobca má teda za to, že vzťah medzi stranami sporu, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj jeho trvanie riadne preukázal. Ustanovenie § 326 ods. 1 CSP vyslovene zmiňuje „obavu, že exekúcia bude ohrozená“ ako podmienku pre kladné vyhovie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Už z gramatického výkladu tohto ustanovenia vyplýva, že postačuje, ak ide o dôvodnú obavu, resp. hrozbu možných úkonov smerujúcich k sťaženiu alebo úplnému zmareniu budúcej exekúcie. Žalobca viacerými dôkazmi preukázal, že existujú dôvody na takúto obavu (predovšetkým postoj žalovaného k plneniu záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) a že prípadná exekúcia rozhodnutia súdu vo veci samej bude zmarená v prípade, že žalovaný do rozhodnutia vo veci samej scudzí alebo inak zaťaží Parcelu B2. V návrhu žalobca ozrejmil potrebu naliehavej dočasnej ochrany jeho nárokov, a predovšetkým naliehavú potrebu zamedzenia žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami, pretože v prípade ich scudzenia zo strany žalovaného alebo iného vecného alebo dlhodobého práva zriadeného žalovaným v prospech tretej osoby sa vytvorí nezvratný právny stav a došlo by k znemožneniu ochrany práv a oprávnených záujmov žalobcu v konaní vo veci samej. Podľa názoru žalobcu je nevyhnutné zamedziť predovšetkým prevodu nehnuteľností špecifikovaných v návrhu na tretiu osobu žalovaným, a takýmto spôsobom v súlade s princípom efektívnosti dosiahnuť ochranu práv žalobcu a platného práva. Navrhovaným neodkladným opatrením bude zachovaný princíp proporcionality nakoľko toto neodkladné opatrenie nebude žalovaného obmedzovať vo vyššej miere než v takej, na akú by bol obmedzený, ak by splnil svoje záväzky, na ktoré sa zaviazal v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

5.

Žalovaný sa k odvolaniu nevyjadril.

6.

Krajský súd v Bratislave prejednal odvolanie podľa § 379 a § 380 ods. 1, C.s.p. bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 1, C.s.p. a contrario a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť.

7.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého uznesenia a obsahu spisu dospel k záveru, že v danom prípade je dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia.

8.

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

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

Podľa § 325 ods. 2 písm. c) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami,

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

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

9.

Neodkladné opatrenie je výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak je potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami konania. Neodkladným opatrením, teda súd poskytuje účastníkovi okamžitú, hoci dočasnú procesnú ochranu, ktorú by vzhľadom na bezprostredne hroziacu ujmu nebolo možné v potrebnom čase dosiahnuť obvyklým a inak. V návrhu je potrebné osvedčiť opodstatnenosť neodkladného opatrenia. To vyplýva predovšetkým z toho, že podstatným znakom neodkladných opatrení je ich provizórnosť, dočasnosť, potreba procesnej ochrany, či úpravy pomerov strán. Skúmanie podmienok na vydanie neodkladného opatrenia však nemá povahu dokazovania, ako ho upravuje C.s.p. pri konaní vo veci samej. Neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím, preto pri jeho zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Z jeho charakteru vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby boli prostredníctvom označených dôkazov osvedčené základné skutočnosti pre opodstatnenosť a dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Výsledkom tzv. osvedčenia nároku je to, že osvedčované skutočnosti sa so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia súdu ako nanajvyš pravdepodobné.

10.

Odvolací súd dospel k záveru, že je potrebné prisvedčiť tvrdeniu žalobcu v tom zmysle, že z popísaného skutkového stavu jednoznačne vyplýva potreba dočasnej úpravy vzájomné pomery medzi stranami. Odhliadnuc od absencie konkrétneho dôkazu o vykonávaní krokov zo strany žalovaného na scudzenie Parcely B2 (ktorý nemusí byť nevyhnutnou náležitosťou návrhu vychádzajúc z rozhodovacej praxe odvolacích súdov), už vzhľadom na postoj a konanie žalovaného a to: snahy o odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy, nerešpektovanie Opcie žalobcu na kúpu Parcely B2, ako i vzhľadom na charakter podnikania žalovaného, má odvolací súd za to, že žalobca dostatočne preukázal dôvodnosť obavy, že žalovaný scudzí nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v Návrhu. Žalobca preukázal, že má záujem na naplnení investičného zámeru a prevod nehnuteľností na základe ZoBKZ má pre neho podstatný ekonomický význam. Posúdenie platnosti alebo prípadnej neplatnosti odstúpenia od ZoBKZ bude ako prejudiciálna otázka posúdená na základe vykonaného dokazovania vo veci samej a preto nemôže byť posudzovaná v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia.

11.

Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodneným názorom Krajský súd v Trenčíne, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 17Co/255/2016 v ktorom sa uvádza, že „zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na takejto dispozícii zistiť spravidla až keď takáto dispozícia nastane (plomba), alebo až no jej zrealizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa takáto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejmalá, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť“.

12.

Potreba neodkladnej úpravy pomerov nariadením neodkladného opatrenia je v posudzovanom prípade jednoznačne daná, keďže súdne konanie o žalobe trvá, čím je naplnená domnienka, že právne postavenie žalobcu je právne neisté. V prípade predaja alebo prevodu predmetných nehnuteľností na tretiu osobu do času kedy bude o žalobe vo veci samej rozhodnuté by mohlo dôjsť k nenapraviteľnému

alebo veľmi ťažko napravitelnému následku na strane žalobcu. Dočasné obmedzenie žalovaného v rozsahu nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami nie je v zjavnom nepomere k nepriaznivým následkom ktoré by mohli v budúcnosti nastať. Dočasné obmedzenie žalovaného s dispozíciou s predmetnými nehnuteľnosťami teda podľa názoru odvolacieho súdu nie je neprimeraným zásahom do jeho vlastníckych práv. Odvolací súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spĺňa dostatočným spôsobom sledovaný účel a upraví vzájomné vzťahy strán na nevyhnutný čas a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd v súlade s § 388, § 324, § 325 ods. 1, písm. c/, § 328 ods. 1, C.s.p. zmenil napadnuté uznesenie a nariadil neodkladné opatrenie tak ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

13.

O nároku na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1, v spojení s ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, C.s.p. Úspešnému žalobcovi odvolací súd priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Podľa § 262 ods. 2, C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti uzneseniu odvolacieho súdu je možné podať 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.). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 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.).