



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

IV. ÚS 486/2023-12

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Miroslava Duriša a zo sudcov Ladislava Dudíťa (sudca spravodajca) a Libora Duľu v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky obchodnej spoločnosti **MADIP INVESTMENT s. r. o.**, Klincová 37/B, Bratislava, IČO 45 375 020, zastúpenej advokátom JUDr. Milanom Slobodnikom, Štúrova 20, Košice, proti uzneseniu Krajského súdu v Košiciach č. k. 2 Co 46/2023 z 29. marca 2023 takto

r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 14. júna 2023 domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) napadnutým uznesením Krajského súdu v Košiciach (ďalej len „krajský súd“) označeným v záhlaví tohto rozhodnutia. Sťažovateľka navrhuje zrušenie napadnutého uznesenia krajského súdu a vrátenie veci na ďalšie konanie, ako aj náhradu trov konania.

2. Z ústavnej sťažnosti a príloh k nej priložených vyplýva, že žalobcovia obchodné spoločnosti [REDACTED] a [REDACTED] podali na Okresnom súde Michalovce (ďalej len „okresný súd“) návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali proti žalovanej sťažovateľke uloženia povinnosti zdržať sa nakladania s dotknutými nehnuteľnosťami, najmä ich previesť na inú osobu, zaťažiť akoukoľvek ťarchou alebo vecným bremenom, vložiť ako majetkovú účasť do združenia alebo do obchodného imania obchodnej spoločnosti, družstva alebo inej osoby, alebo prenajať. Žalobcovia sa zároveň žalobou podanou na okresnom súde domáhajú, aby súd nahradil prejav vôle sťažovateľky, že ako predávajúca uzatvára so žalobcami ako kupujúcimi

zmluvu o prevode vlastníctva špecifikovaných bytov za podmienok a v znení, ako to bolo dohodnuté v zmluvách o budúcej zmluve o prevode.

3. Okresný súd uznesením č. k. 7 C 108/2022-226 z 8. novembra 2022 nariadil navrhované neodkladné opatrenie. Konštatoval, že medzi žalobcami a sťažovateľkou existuje zmluvný vzťah na základe zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k dotknutým bytom. Zároveň žalobcovia preukázali, že dotknuté byty sťažovateľka ponúka na predaj prostredníctvom internetovej stránky a je daná reálna obava, že sťažovateľka bude s týmito bytmi nakladať, čím by došlo k zmareniu práva žalobcov na uzatvorenie zmlúv o prevode vlastníctva bytov, ktorých nahradenie je predmetom konania vo veci samej. Na základe uvedeného okresný súd zastával názor, že žalobcovia osvedčili nárok, ktorému sa neodkladným opatrením poskytla ochrana, a bola preukázaná aj naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu.

4. Uznesenie okresného súdu napadla sťažovateľka odvolaním, kde argumentovala, že žalobcovia neosvedčili naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov, na označenej webovej stránke sú dotknuté byty označené ako rezervované, a to práve na základe zmlúv uzatvorených so žalobcami, preto nie je pravdou, že by tieto byty sťažovateľka ponúkala na predaj. Zaťaženie bytov záložným právom je realizovaním bodu 3.6 zmluvy o budúcej zmluve, v zmysle ktorého je sťažovateľka oprávnená k budove alebo ku ktorejkoľvek jej časti zriadiť záložné právo v prospech financujúcej inštitúcie a/alebo tretej osoby poskytujúcej budúcemu predávajúcemu financie a žalobcovia ako budúci kupujúci súhlasili so zriadením takéhoto záložného práva k budove alebo ku ktorejkoľvek jej časti. Ide teda o vopred predvídaný postup, ktorý bol zmluvou o budúcej kúpnej zmluve upravený už v čase jej uzavretia. Uviedla, že zvyšujúce sa ceny v stavebníctve mali na jej podnikanie negatívny dopad a z pôvodného rozpočtu nedokáže dokončiť výstavbu bytov tak, aby ich vybavenie zodpovedalo tomu, k čomu sa v zmluve zaviazala. Keďže byty nedokázala dokončiť na dohodnutý stupeň vybavenosti „štandard“ z vlastných finančných prostriedkov, musela si na dokončenie bytov požiť ďalšie peniaze. Záložné právo k bytom tak slúži na zabezpečenie tejto pohľadávky jej veriteľa.

5. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že sťažovateľka napriek výzvam s nimi odmieta uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva k bytom, kúpnu cenu už vyplatili, domáhanie sa aplikácie bodu 3.6 zmluvy o budúcej zmluve by bolo na mieste, ak by sťažovateľka nedisponovala financiami na dokončenie bytov, t. j. ak by žalobcovia neuhradili kúpnu cenu v celosti. Dotknuté byty boli už skolaudované, čo svedčí o tom, že sú dokončené. Nie je preto zrejmé, z akého dôvodu si sťažovateľka potrebuje požiť peniaze na dokončenie bytov, ak žalobcovia za nich zaplatili a sú dokončené. Sťažovateľka dlhodobo porušuje svoje zmluvné a zákonné povinnosti, s odovzdaním bytov je v omeškaní 2 rokov a žalobcovia sa napriek úhrade kúpnych cien v plnej výške nestali vlastníckymi bytov.

6. Napadnutým uznesením krajského súdu bolo uznesenie okresného súdu o nariadení neodkladného opatrenia potvrdené. Podľa krajského súdu sťažovateľka po úspešnej kolaudácii jednotlivých bytov nepristúpila podľa dohodnutých zmluvných podmienok v zmluve o budúcej zmluve k uzavretiu kúpnej zmluvy na tieto byty so žalobcami, ktorí jej uhradili v plnej výške kúpnu cenu týchto bytov. Tvrdenie sťažovateľky, že poznámka o rezervácii sporných bytov na internetovej stránke neznamena, že ich predáva inému záujemcovi, ale je uvedená práve z dôvodu, že byty sú

rezervované pre žalobcov, nebolo v konaní preukázané. Odvolací súd neuveril ani argumentácii sťažovateľky o potrebe zriadiť zmluvné záložné právo na sporné byty (v období po rozhodnutí odvolacieho súdu, ktorý zmenil vyhovujúce uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia na byty tak, že návrh zamietol), pretože, ako správne dôvodili žalobcovia, byty boli už skôr skolaudované a sťažovateľka neosvedčila v konaní, že potrebuje už dokončený, skolaudovaný projekt dofinancovať požičanými finančnými prostriedkami, kvôli ktorým musí zriadiť zmluvné záložné právo na sporné byty.

7. Žalobcovia sa tak nachádzajú v stave neistoty týkajúcej sa prevodu bytov na ich osoby za dohodnutú cenu, v prípade úspechu sporu žalobcov v spore o veci samej by na nich sťažovateľka už nemohla previesť tieto byty v dôsledku ich skoršieho scudzenia. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán do právoplatného rozhodnutia vo veci samej bola podľa odvolacieho súdu odôvodnená a naliehavá a nariadením neodkladného opatrenia sa zabezpečilo, aby žalobcovia mohli v začatom konaní riadne pokračovať bez ohrozenia svojho hmotnoprávneho postavenia a práva, o ktorého ochranu žiadajú v súdnom konaní, a aby žaloba podaná žalobcami splnila svoj účel. Nariadeným neodkladným opatrením nevznikla podľa odvolacieho súdu sťažovateľke žiadna ujma, keďže sama tvrdí, že tieto byty sú rezervované pre žalobcov, ide o obmedzenie predbežné do ukončenia sporu o veci samej.

II.

Argumentácia sťažovateľky

8. Sťažovateľka namieta, že krajský súd sa arbitrárnym a ústavne neakceptovateľným spôsobom vysporiadal s jej odvolacími námietkami, nedal odpovede na pre prejednávanú vec podstatné otázky, oba konajúce súdy sa nesprávne vysporiadali s obsahom bodu 3.6 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v zmysle ktorého je sťažovateľka oprávnená zaťažiť dotknuté nehnuteľnosti, právne postavenie žalobcov sa žiadnym spôsobom nezhorší, sťažovateľka sa zmluvne zaviazala, že ku dňu podpisu zmluvy o prevode vlastníctva zabezpečí kvitanciu spôsobilú na výmaz záložného práva v prospech financujúcej inštitúcie a/alebo v prospech tretej osoby, ktorá jej poskytla financie, po predložení kvitancie záložné právo nesmie byť dôvodom na neuzavretie zmluvy o prevode vlastníctva. Odvolací súd nesprávne vyhodnotil aj námietku o rezervovaní bytov v prospech žalobcov, nie je bežnou praxou, aby sa pri rezervácii uvádzali aj konkrétne mená osôb, naopak, je bežné, že v prípade záujmu o byty sa tieto nesťahujú z ponuky, ale uvádza sa pri nich údaj o rezervácii. Neodkladné opatrenie neprimerane obmedzuje sťažovateľku v jej podnikateľských aktivitách a znemožňuje jej splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o budúcej zmluve.

9. Okrem toho sťažovateľka poukazuje na porušenie princípu právnej istoty, krajský súd uznesením č. k. 9 Co 45/2023 zo 4. apríla 2023 zrušil v obdobnej právnej veci uznesenie okresného súdu o nariadení neodkladného opatrenia, konkrétne uviedol, že okresný súd prehliadol bod 3.6 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode vlastníctva bytu, z ktorého obsahu vyplynul súhlas budúceho kupujúceho (žalobkyne) so zriadením záložného práva k budove, resp. jej časti za podmienok uvedených v tomto ustanovení zmluvy.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

10. Podstatou ústavnej sťažnosti je námietka nedostatočného odôvodnenia a ústavnej neudržateľnosti napadnutého uznesenia krajského súdu z dôvodu, že krajský súd sa nesprávne vysporiadal s obsahom zmluvy o budúcej zmluve, v zmysle ktorej sťažovateľka bola oprávnená zaťažiť dotknuté nehnuteľnosti na účely dofinancovania ich výstavby v stave zodpovedajúcom zmluvnému dojednaniu, odvolací súd nesprávne vyhodnotil následky rezervácie bytov na inzertnom portáli, čím nesprávne vyhodnotil otázku naliehavosti úpravy pomerov medzi stranami. Okrem toho napadnuté uznesenie porušuje aj princíp právnej istoty, pretože sa odkláňa od záverov uznesenia krajského súdu č. k. 9 Co 45/2023 zo 4. apríla 2023 v obdobnej právnej veci.

11. Ústavný súd považuje za potrebné zdôrazniť, že posudzovanie podmienok na vydanie neodkladného a zabezpečovacieho opatrenia je predovšetkým vecou všeobecných súdov (čl. 142 ústavy). Ústavný súd ako nezávislý súdny orgán ochrany ústavnosti (čl. 124 ústavy) pristupuje k preskúmvaniu sťažností, v ktorých sťažovatelia namietajú porušenie svojich práv neodkladným opatrením alebo zabezpečovacím opatrením veľmi zdržanlivo, a to nielen preto, lebo nie je opravnou inštanciou v rámci sústavy všeobecných súdov, ale aj preto, lebo ide spravidla o také súdne rozhodnutia, ktorými sa do práv a povinností účastníkov konania nezasahuje konečným spôsobom (m. m. IV. ÚS 82/09). Ústavný súd môže zasiahnuť do rozhodnutí všeobecných súdov o neodkladných a zabezpečovacích opatreniach iba za predpokladu, že by rozhodnutím všeobecného súdu došlo k procesnému excesu, ktorý by zakladal zjavný rozpor s princípmi spravodlivého procesu (II. ÚS 65/2021, IV. ÚS 282/2019, IV. ÚS 330/2020).

12. Výnimočnosť zasahovania ústavného súdu do rozhodnutí o neodkladných opatreniach neznamená, že tieto sú úplne mimo rámca ústavnoprávneho prieskumu ústavným súdom. Ak všeobecný súd ponechá bez povšimnutia niektorú z kľúčových otázok prípadu alebo sa ako odvolací súd bez riadneho zdôvodnenia odkloní od právnych či skutkových záverov súdu prvej inštancie, jeho postup vykazuje známky arbitrárnosti a svojvôle (I. ÚS 191/2019).

13. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva vyplýva, že garancie obsiahnuté v čl. 6 dohovoru sa v konaniach o nariadení neodkladného opatrenia neuplatňujú absolútne, vo výnimočných prípadoch, napríklad keď účinnosť neodkladného opatrenia závisí od rýchleho rozhodovacieho procesu, nemusí byť možné okamžite splniť všetky požiadavky čl. 6 dohovoru. V prvom rade je potrebné posúdiť, či sa neodkladné opatrenie týka civilnej zločky čl. 6, teda určiť, aké právo je pre sťažovateľa v hre. Druhým kritériom je posúdenie povahy, objektu a cieľa, ako aj dopadu na právo, ktoré je dotknuté. Vždy, ak je neodkladným opatrením dotknuté základné právo, bez ohľadu na dĺžku nariadeného opatrenia čl. 6 bude aplikovateľný (porov. Micallef proti Malte, rozsudok z 15. 10. 2009, ods. 84 – 85).

14. V prejednávanej veci je predmetom konania vedeného pred všeobecnými súdmi rozhodovanie vo veci neodkladného opatrenia dotýkajúceho sa výkonu majetkových práv sťažovateľky, ide o oblasť upravenú normami súkromného práva, pričom predmetom meritórneho rozhodovania *pro futuro* (žaloby o nahradenie prejavu vôle sťažovateľky, že ako predávajúca uzatvára so žalobcami ako kupujúcimi zmluvu o prevode vlastníctva špecifikovaných bytov) je typické civilné právo uplatňované medzi subjektmi súkromného práva – sťažovateľkou (budúcou predávajúcou

a vlastníčkou dotknutých nehnuteľností) a žalobcami (budúcimi kupujúcimi). V autonómnom ponímaní ide nepochybne o oblasť spadajúcu pod výraz práva a záväzky občianskej povahy.

15. Pokiaľ ide o druhú podmienku, ktorej splnenie sa vyžaduje pre aplikovateľnosť čl. 6 ods. 1 dohovoru na prejednávany prípad, ústavný súd konštatuje, že aj táto je v konkrétnych okolnostiach veci splnená. Nariadenie neodkladného opatrenia zasahuje, aj keď len dočasne, do vlastníckeho práva sťažovateľky v časti oprávnenia nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami. Za týchto okolností je na mieste uplatniť názor, podľa ktorého sa čl. 6 ods. 1 dohovoru v konkrétnych okolnostiach veci v konaní o neodkladnom opatrení aplikuje.

16. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje, či nárok, ktorý je predmetom konania vo veci samej, je aspoň pravdepodobný, ďalej sa vyhodnocuje potreba neodkladnej úpravy pomerov a napokon sa skúma, či žiadané opatrenie spĺňa princíp efektivity, ako aj proporcionality. Záruky vyplývajúce z čl. 6 ods. 1 dohovoru týkajúce sa kvality odôvodnenia rozhodnutia sa uplatňujú aj v tomto prípade, avšak súd neargumentuje v prospech samotnej existencie práva, iba osvedčuje pravdepodobnosť nároku. Teda kvalita odôvodnenia závisí od toho, čo musí byť preukázané nepochybne a čo len pravdepodobne (IV. ÚS 620/2021).

17. Napadnutým uznesením krajského súdu došlo k potvrdeniu okresným súdom nariadeného obmedzenia práva sťažovateľky nakladať s nehnuteľnosťami, ktorých je vlastníčkou. Sťažovateľka namieta, že jej nezákonným a neprimeraným spôsobom bolo znemožnené prevádzať dotknuté nehnuteľnosti a zaťažiť ich záložným právom.

18. K znemožneniu previesť dotknuté nehnuteľnosti uvádza, že nebola preukázaná naliehavosť úpravy pomerov, pretože z inzertného portálu nevyplývala jej vôľa dotknuté byty prevádzať. Ak sama sťažovateľka implicitne deklaruje, že nemá v úmysle sporné nehnuteľnosti prevádzať, nemožno súhlasiť s jej názorom, že ju obmedzenie ich prevoditeľnosti neprimerane obmedzuje. Na druhej strane, ak by sťažovateľke zákaz prevodu nebol uložený, nič by jej nebránilo previesť nehnuteľnosti a prípadný úspech žalobcov v spore by bol len iluzórny. Z tohto pohľadu sú závery krajského súdu týkajúce sa argumentácie v prospech uloženia povinnosti zdržať sa prevodu dotknutých nehnuteľností ústavne udržateľné.

19. Sťažovateľka ďalej rozporuje odôvodnenosť a primeranosť zákazu zriadenia záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam. V tomto smere odvolací súd argumentuje, že žalobcovia ako budúci kupujúci uhradili dohodnuté ceny za predmetné nehnuteľnosti, tieto sú skolaudované, a teda spôsobilé na užívanie, a nie je dôvod, pre ktorý by sťažovateľka mala ich dokončenie financovať z iných zdrojov ako z prijatých kúpnych cien.

20. Uvedená argumentácia má svoju vnútornú logiku a je vyjadrením nároku žalobcov, aby na nich sťažovateľka v zmysle zmluvy o budúcej zmluve previedla už dokončené nehnuteľnosti. Sťažovateľka na druhej strane argumentuje, že nie je schopná byty vyhotoviť v požadovanom a zmluvne dohodnutom štandarde za dohodnutú a vyplatenú cenu z dôvodu zvyšovania cien v stavebníctve.

21. Z pohľadu ústavného súdu sa táto argumentácia sťažovateľky dotýka sporu vo veci samej, otázka, či a v akom rozsahu je potrebné dofinancovať dotknuté byty a z akého dôvodu ich sťažovateľka napriek ich skolaudovaniu nepreviedla na žalobcov, je posúdením veci samej.

Žalobcovia sa domáhajú splnenia záväzku, ktorý sťažovateľka nechce dobrovoľne plniť, v rámci meritórneho posudzovania veci sťažovateľka bude môcť preukazovať, či je oprávnená zvýšiť cenu bytov, z akých dôvodov, v akej výške a s akými následkami, pričom základné civilné konanie jej na to poskytuje dostatočný procesný priestor.

22. Ústavný súd nepovažuje za neprimerané obmedzenie možnosti sťažovateľky zaťažiť záložným právom dotknuté nehnuteľnosti v situácii, ak nie je sporné, že žalobcovia zaplatili kúpnu cenu v dohodnutej výške a že byty boli skolaudované, a teda sú spôsobilé na užívanie. Ak na týchto východiskách teda krajský súd založil svoju argumentáciu, nemožno súhlasiť so sťažovateľkou, že by, naopak, opomenul jej argumentáciu, resp. sa s ňou vysporiadal nedostatočným spôsobom. Krajský súd zaujal názor, s ktorým sa sťažovateľka nestotožňuje, avšak jeho závery nemožno označiť za neodôvodnené.

23. Ústavný súd pri posudzovaní ústavnej sťažnosti teda zohľadnil osobitú povahu inštitútu neodkladného opatrenia a tomu zodpovedajúci zjednodušený a zrýchlený procesný postup a rozhodovanie všeobecných súdov. Zobral pritom do úvahy aj skutočnosť, že úlohou všeobecného súdu pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení je zistiť na základe dostupných dôkazných prostriedkov najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, a to bez potreby dodržania formalizovaného postupu štandardného procesného dokazovania, a na podklade osvedčených skutočností následne vo veci rozhodnúť. Už citované závery krajského súdu nepovažuje ústavný súd za arbitrárne či svojvoľné, a tak z ústavného hľadiska neospravedliteľné a neudržateľné, teda také, ktoré by mali za následok porušenie sťažovateľkiných práv podľa ústavy či dohovoru.

24. K námietke sťažovateľky o porušení právnej istoty s poukazom na uznesenie krajského súdu č. k. 9 Co 45/2023 zo 4. apríla 2023 vydané v obdobnej právnej veci ústavný súd poukazuje na zásadný rozdiel oproti prejednáwanej veci týkajúci sa výkladu bodu 3.6 zmluvy o budúcej zmluve. Vo veci sp. zn. 9 Co 45/2023 bola žalobkyňou uhradená zábezpeka vo výške 5 500 eur, sťažovateľka vystupujúca ako žalovaná odstúpila od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a prejavila vôľu vrátiť zloženú zábezpeku, žalobkyňa sa žalobou vo veci samej domáha určenia, že zmluvný vzťah žalobkyne ako budúcej kupujúcej a sťažovateľky ako budúcej predávajúcej založený zmluvou o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu naďalej trvá. V tomto kontexte je potrebné vnímať aj záver odvolacieho súdu o nevysporiadaní sa s obsahom dohody zmluvných strán vyplývajúcej z bodu 3.6 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a o neprimeranosti obmedzenia zriadiť záložné právo na dotknutý byt na účely jeho dofinancovania. Ani tejto námietke sťažovateľky preto nemožno prisvedčiť.

25. Ústavný súd uzatvára, že krajský súd sa v napadnutom uznesení ústavne konformným spôsobom zaoberal otázkou splnenia podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia s prihliadnutím na špecifické okolnosti prípadu. Právne závery obsiahnuté v napadnutom uznesení sú primeraným spôsobom odôvodnené a zodpovedajú obsahu a zmyslu právnych noriem, ktoré krajský súd pri rozhodovaní aplikoval. Postup krajského súdu pri preskúmaní odvolania proti uzneseniu súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia je z ústavného hľadiska akceptovateľný a udržateľný, a teda taký, ktorým nedošlo k porušeniu sťažovateľkou označených práv zaručených ústavou a dohovorom.

26. Vzhľadom na uvedené skutočnosti ústavný súd ústavnú sťažnosť vo veci namietaného porušenia práv zaručených čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru napadnutým uznesením krajského súdu odmietol z dôvodu zjavnej neopodstatnenosti podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

27. Keďže ústavná sťažnosť bola odmietnutá, zaoberať sa ďalšími návrhmi v nej uplatnenými stratilo svojej opodstatnenie.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 27. septembra 2023

Miroslav Duriš
predseda senátu