

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 10C/1/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120212980
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Uličná
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2021:5120212980.1

Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcu Mesto Liptovský Mikuláš, so sídlom Liptovský Mikuláš, Štúrova 1989/41, IČO: 00 315 524, zastúpeného splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária Kováčik Legal s.r.o., so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1729, IČO: 47 238 429, proti žalovanému Žilinská univerzita v Žiline, so sídlom Žilina, Univerzitná 8215/1, IČO: 00 397 563, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.

Žalobcovi sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Návrhom, doručeným Okresnému súdu Žilina dňa 9. 12. 2020, postúpeným Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 14. 1. 2021, sa žalobca domáhal voči žalovanému uloženia povinnosti zdržať sa akéhokoľvek prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území U. O., zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX, a to pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/30, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1364 m², pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/33, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1485 m², pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/34, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m², pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/35, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 256 m², stavbe administratívnej budovy súpisné číslo 1390, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/33, stavbe vrátnice súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, stavbe administratívnej budovy súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35 a stavbe ubytovacieho objektu, prístavby vrátnice súpisné číslo 1388, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/30, tretej osobe bez jeho predchádzajúceho súhlasu, udeleného na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva. V návrhu uviedol, že žalovaný od neho nadobudol uvedené nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv, uzavretej dňa 18. 7. 2008, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V 2829/2008. Súčasťou kúpnej zmluvy bola aj dohoda o predkupnom práve k nehnuteľnostiam, dojednaná v článku VI. zmluvy. Bod 4 článku VI. zmluvy nepovažuje za súčasť dohody o predkupnom práve, nakoľko predpokladá situáciu, kedy predkupné právo využité nie je a nehnuteľnosti sú predmetom predaja tretej osobe, teda ide o situáciu odlišnú od zmluvného vzťahu upravujúceho samotné predkupné právo a spôsob jeho uplatnenia. Dňa 1. 3. 2011 žalovaný požiadal o udelenie súhlasu s výmazom predkupného práva, z dôvodu potreby čerpania prostriedkov zo štrukturálnych fondov Európskej únie. Dňa 20. 4. 2011 bola uzatvorená dohoda o zrušení predkupného práva, predmetom ktorej bolo výlučne zrušenie zriadeného predkupného práva a jeho výmaz z katastra nehnuteľností, ku ktorému došlo dňa 6. 9. 2011 pod V 2096/11. Dňa 1. 7. 2011 uzatvoril so žalovaným zmluvu o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva č. 377/2011/Práv. Zo vzájomnej komunikácie medzi stranami konania vyplýva, že platnosť bodu 4, článku VI. kúpnej zmluvy ostala nedotknutá a ustanovenie je platné aj naďalej. Žalovaný ho žiadal o udelenie súhlasu s odpredajom časti nehnuteľností listom zo dňa 15. 7. 2013 a zo dňa 11. 2. 2015,

t. j. po zrušení predkupného práva. Aj samotný žalovaný má teda za to, že na predaj nehnuteľností je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva mala byť uzatvorená v súlade so schváleným uznesením mestského zastupiteľstva č. 31/2011 zo dňa 24. 3. 2011. Podmienky, za akých je žalovaný povinný podať návrh na schválenie predkupného práva a následne uzatvoriť zmluvu o zriadení predkupného práva, sa javia byť problematickými. Žalovaný vo svojej právnej analýze spochybňuje platnosť ustanovenia článku III., bod 3.1. zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva a jeho povinnosť predložiť návrh na schválenie predkupného práva príslušným orgánom. Rozhodnutím rektora žalovaného č. 6/2020 zo dňa 17. 6. 2020 bolo rozhodnuté o nepotrebnosti majetku - nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia. Následne mu žalovaný listom zo dňa 21. 10. 2020 oznámil, že nehnuteľnosti nebude do budúcnosti využívať, preto ich bude ako celok predávať v rámci verejnej obchodnej súťaže. V právnej analýze, vypracovanej žalovaným, je konštatované, že žalovaný nie je povinný zmluvu o zriadení predkupného práva uzavrieť a v prípade predaja by mal postačovať súhlas mestského zastupiteľstva. V liste zo dňa 21. 10. 2020 už však o súhlase mestského zastupiteľstva nie je uvedené nič a je len avizovaný predaj nehnuteľností prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže. Aktuálne je teda pôvodné predkupné právo zrušené, nová zmluva o zriadení predkupného práva uzatvorená nebola, žalovaný spochybňuje svoju povinnosť predložiť návrh na schválenie predkupného práva akademickému senátu a správnej rade, pričom v prípade jeho predloženia je málo pravdepodobné, že návrh bude schválený, žalovaný má v pláne nehnuteľnosti predčať, zároveň je však platný bod 4, článku VI. pôvodnej zmluvy o predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva v prípade predaja. Má za to, že poskytnutie plnohodnotnej súdnej ochrany formou neodkladného opatrenia je postačujúce, aj bez uloženia povinnosti podať žalobu vo veci samej, nakoľko neodkladné opatrenie zabezpečí trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Potreba neodkladnej úpravy pomerov je daná hrozbou blížiacej sa verejnej obchodnej súťaže, ktorú žalovaný avizoval v liste zo dňa 21. 10. 2020. Žalovaný spochybňuje svoju povinnosť predložiť návrh na zriadenie predkupného práva akademickému senátu a správnej rade. Žalovaný však nie je oprávnený nehnuteľnosti predčať bez jeho predchádzajúceho súhlasu. Obe strany sporu po zrušení predkupného práva v roku 2011 pritom rešpektovali platnosť ustanovenia bodu 4, článku VI. kúpnej zmluvy, čo vyplýva z predložených žiadostí žalovaného o udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností, zo vzájomnej komunikácie medzi stranami, z ktorej je zrejмый zámer strán rešpektovať toto ustanovenie zmluvy a pri predaji nehnuteľností vyžadovať súhlas mestského zastupiteľstva. Až v roku 2020 žalovaný zásadne zmenil svoj postoj a jeho snahou je predčať nehnuteľnosti bez súhlasu mestského zastupiteľstva. Uviedol, že chce zachovať doterajší status nehnuteľností a má záujem na tom, aby boli nehnuteľnosti využívané na plnenie úloh verejného záujmu aj naďalej. Preto je potrebné, aby prípadný predaj nehnuteľností bol odsúhlasený mestským zastupiteľstvom.

2. V podaní, doručenom Okresnému súdu Žilina dňa 8. 1. 2021, žalobca uviedol, že na konanie je miestne príslušným súdom Okresný súd Žilina, nakoľko vec sa netýka vecného práva k nehnuteľnostiam. Podstata konania nespočíva v spore týkajúcom sa vecného práva k nehnuteľnostiam, nakoľko nespochybňuje vlastnícke právo žalovaného k nehnuteľnostiam, nerieši ani otázku (ne)existencie predkupného práva, či iného vecného práva. Návrhom sa domáha zdržania sa prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tretej osobe bez jeho predchádzajúceho súhlasu. Vec sa netýka vzniku, zmeny, ani zániku vecného práva k nehnuteľnostiam, ale uloženia povinnosti zdržať sa prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

3. Vzhľadom na argumentáciu žalobcu v podaní zo dňa 8. 1. 2021, súd prvotne považuje za potrebné uviesť, že mal preukázať, že je miestne príslušný na konanie vo veci v zmysle zákonného ustanovenia § 20 písm. a) Civilného sporového poriadku, podľa ktorého namiesto všeobecného súdu žalovaného je na konanie príslušný výlučne súd, v ktorého obvode je nehnuteľnosť, ak sa spor týka vecného práva k nej. Konanie o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia sa týka vecného práva k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v katastrálnom území U. O., t. j. v obvode Okresného súdu Liptovský Mikuláš. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný pred začatím konania vo veci samej. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 324 ods. 2 explicitne určuje len vecnú príslušnosť na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, (na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd). Na posúdenie miestnej príslušnosti, v zmysle zákonného ustanovenia § 354 Civilného sporového poriadku, je potrebné aplikovať všeobecné ustanovenia o miestnej príslušnosti v zmysle zákonného ustanovenia § 13 a nasl. Civilného sporového poriadku, vrátane ustanovenia § 20 Civilného sporového poriadku, upravujúceho výlučnú miestnu príslušnosť. Predmetom konania je uloženie povinnosti žalovanému nenakladať s nehnuteľnosťami v

jeho vlastníctve bez predchádzajúceho súhlasu žalobcu, teda obmedzenie výkonu vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnostiam. Vlastnícke právo je typickým vecným právom. Obsahom vlastníckeho práva je právo vlastníka predmet vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Jedným z čiastkových oprávnení vlastníka je teda jeho právo nakladať s predmetom vlastníctva, vrátane prevodu vlastníckeho práva na tretie osoby. Žalobcom navrhované neodkladné opatrenie sa týka vecného práva k nehnuteľnostiam, nakoľko jeho predmetom má byť obmedzenie výkonu jedného z čiastkových oprávnení vlastníka, a to práva nakladať s predmetom vlastníctva, len so súhlasom žalobcu. Predmet konania sa preto netýka len práv a povinností plynúcich z vecného práva, ale priamo vecného práva k nehnuteľnosti. V tejto súvislosti súd poukazuje napr. aj na právny názor Krajského súdu v Prešove, uvedený v uznesení sp. zn. 5Co/44/2019, ktorý v konaní o určenie neplatnosti dražby, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ukladajúceho povinnosť zdržať sa realizácie vlastníckeho práva, konštatoval, že o výlučnú miestnu príslušnosť podľa ustanovenia § 20 písm. a) Civilného sporového poriadku ide aj v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáha uloženia povinnosti zdržať sa realizácie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

4. Z listinných dôkazov, predložených žalobcom, mal súd osvedčený nasledovný skutkový stav:

5. Žalobca ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci uzatvorili dňa 18. 7. 2008 kúpnu zmluvu a dohodu o predkupnom práve č. 234/2008/Práv, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. O., zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX, a to pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/30, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1345 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/33, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1485 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/34, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/35, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 256 m², stavby administratívnej budovy súpisné číslo 1390, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/33, stavby vrátnice súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, stavby administratívnej budovy súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35, v celosti a stavby ubytovacieho objektu, prístavby vrátnice súpisné číslo 1388, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/30, v spoluvlastníckom podiele 13/14-in. V článku VI. ods. 2 zmluvy sa zmluvné strany dohodli na predkupnom práve na celý predmet kúpy v prospech predávajúceho pre prípad nedodržania účelu využitia prevádzaných nehnuteľností, ktorý bol dojednaný v článku VI. ods. 1 zmluvy. V Čl. VI. ods. 3 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nedodržania účelu sa kupujúci zaväzuje predmet kúpy predať predávajúcemu za rovnakú cenu, za akú ju nadobudol. V Čl. VI. ods. 4 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade prevodu nehnuteľností na tretiu osobu, a to aj v prípade, že sa tretia osoba zmluvne zaviaže užívať predmet kúpy na vzdelávacie účely, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva predávajúceho. Vklad vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej zmluvy bol povolený Správou katastra Liptovský Mikuláš dňa 9. 9. 2008 pod V 2829/08.

6. Dňa 1. 3. 2011 žalovaný požiadal žalobcu o súhlas s výmazom predkupného práva, zriadeného kúpnu zmluvou a dohodou o predkupnom práve zo dňa 18. 7. 2008 z dôvodu, že nehnuteľnosti plánuje rekonštruovať z prostriedkov štrukturálnych fondov EÚ, pričom čerpanie prostriedkov je podmienené výlučným vlastníctvom bez tiarch a iných povinností. Navrhol, aby formou dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 18. 7. 2008 boli pôvodné body 2 až 6 článku VI. zrušené v plnom rozsahu. Mestské zastupiteľstvo Mesta Liptovský Mikuláš uznesením zo dňa 24. 3. 2011, číslo 31/2011, schválilo uzatvorenie dohody o zrušení predkupného práva so žalovaným, pričom za zabezpečenie znovuzriadenia predkupného práva po realizácii projektu uzatvorí so žalovaným zmluvu o budúcej zmluve v znení, že do jedného mesiaca po uplynutí podmienky vyplývajúcej z použitia štrukturálnych fondov, t. j. po 5 rokoch od poskytnutia financií v rámci štrukturálnych fondov na rekonštrukciu nehnuteľného majetku v Liptovskom Mikuláši získaného kúpou na základe kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv, odkladovanej pod V 2829/2008, štatutárny orgán žalovaného podá návrh na schválenie predkupného práva akademickému senátu a správnej rade v zmysle v tom čase platného zákona o vysokých školách a zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, pričom v zmluve o budúcej zmluve bude dohoda o predkupnom práve tak, že kupujúci sa zaväzuje predmet kúpy užívať výlučne na vzdelávanie a činnosti v rozsahu určenom zákonom o vysokých školách a v rozsahu predmetu činností, ktoré má zapísané v živnostenskom registri, pričom predkupné právo malo byť zriadené na celý predmet kúpy, a to stavbu súpisné číslo 1390, stavbu súpisné číslo 3981, stavbu súpisné číslo 3982 a pozemky zapísané ako parc. č. KN-C 1726/30, 1726/33, 1726/34 a 1726/35 s tým, že v prípade nedodržania účelu sa

kupujúci zaväzuje, že predmet kúpy predá predávajúcemu za rovnakú cenu, za ktorú ho nadobudol a v prípade prevodu nehnuteľností na tretiu osobu, a to aj v prípade, že sa tretia osoba zmluvne zaviazala užívať predmet kúpy na vzdelávacie účely, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva. Dňa 20. 4. 2011 uzatvorili žalobca a žalovaný dohodu o zrušení predkupného práva, v ktorej sa dohodli na zrušení predkupného práva zapísaného na listoch vlastníctva číslo XXXX a číslo XXXX pre katastrálne územie U. O., ktoré vzniklo na základe kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv zo dňa 18. 7. 2008. Podľa Čl. III. ods. 2 dohody, mestské zastupiteľstvo uznesením č. 31/2011 zo dňa 24. 3. 2011 rozhodlo o zrušení predkupného práva, a teda o zrušení a vypustení článku. VI. z kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv zo dňa 18. 7. 2008. Správa katastra Liptovský Mikuláš o povolení vkladu dohody o zrušení predkupného práva do katastra nehnuteľností rozhodla rozhodnutím zo dňa 6. 9. 2011, V 2096/11.

7. Žalovaný listom zo dňa 15. 7. 2013 požiadal žalobcu o súhlas s odpredajom stavby súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35 a stavby súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. O.. Listom zo dňa 11. 2. 2015 žalovaný požiadal žalobcu o súhlas s odpredajom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. O., a to stavby súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35, stavby súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/35 a pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/34. Žalobca dňa 2. 7. 2015 oznámil žalovanému, že súhlasí s prevodom uvedených nehnuteľností.

8. Dňa 1. 7. 2011 uzatvorili žalobca ako budúca strana oprávnená a žalovaný ako budúca strana povinná zmluvu o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva č. 377/2011/Práv., predmetom ktorej bol záväzok strán uzavrieť zmluvu o zriadení predkupného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území U. O., zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX, a to pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/30, pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/33, pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/34, pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 1726/35, stavbe administratívnej budovy súpisné číslo 1390, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/33, stavbe vrátnice súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, stavbe administratívnej budovy súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35, v celosti a stavbe ubytovacieho objektu, prístavby vrátnice súpisné číslo 1388, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/30, v spoluvlastníckom podiele 13/14-in, na dobu neurčitú. V článku. III. bod. 3.1. zmluvy sa žalovaný zaviazal, že do jedného mesiaca po uplynutí podmienky vyplývajúcej z použitia finančných prostriedkov zo štrukturálnych fondov EÚ - po 5 rokoch od poskytnutia financií v rámci štrukturálnych fondov na rekonštrukciu nehnuteľného majetku získaného kúpou na základe kúpnej zmluvy, t. j. po 5 rokoch odo dňa ukončenia realizácie projektu, podá návrh na schválenie predkupného práva v prospech budúcej strany oprávnenej akademickému senátu a správnej rade v zmysle v tom čase platného zákona o vysokých školách a zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií. Žalobca ako budúca strana oprávnená sa v článku. III. bod 3.2. zmluvy zaviazal uzavrieť so žalovaným zmluvu o zriadení predkupného práva v lehote najneskôr do 60 dní od dňa schválenia predkupného práva v prospech budúcej strany oprávnenej. V článku. IV. bod 4.2. zmluvy sa zmluvné strany dohodli na predkupnom práve pre prípad nedodržania účelu využitia prevádzaných nehnuteľností v zmysle článku IV. bod 4.1. zmluvy. V článku IV. bod 4.3. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade prevodu ktorejkoľvek nehnuteľnosti na tretiu osobu, a to aj v prípade, že sa tretia osoba zmluvne zaviazala užívať nehnuteľnosti na vzdelávacie účely, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.

9. Dňa 17. 6. 2020 vydal rektor Žilinskej univerzity v Žiline rozhodnutie č. 6/2020 o nepotrebnosti majetku - nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území U. O., evidovaných Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXXX, a to ako pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/30, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/33, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/34, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/35, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/41, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/63, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/64, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/65, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/67, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/68, stavby administratívnej budovy súpisné číslo 1390, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/33, stavby vrátnice súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, stavby administratívnej

budovy súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35 a stavby ubytovacieho objektu, prístavby vrátnice súpisné číslo 1388, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/30.

10. Podľa záveru právnej analýzy zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva k nehnuteľnostiam č. 377/2001/Práv. zo dňa 1. 7. 2011, vyhotovenej žalovaným dňa 26. 8. 2020, v súčasnosti na nehnuteľnostiach neviazne predkupné právo v prospech žalobcu. Na zriadenie predkupného práva by musela byť uzavretá samostatná písomná zmluva podľa § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorá by podliehala vkladu do katastra nehnuteľností. Vzhľadom na neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva nie je žalovaný povinný takúto zmluvu v prospech žalobcu uzavrieť. Zároveň je vzhľadom na znenie bodov 4.2. a 4.3. zmluvy o budúcej zmluve sporné, aký bol úmysel zmluvných strán a gramatickým a logickým výkladom textu týchto ustanovení je možné dôjsť k záveru, že pre prípad zamýšľaného predaja nehnuteľností by mal postačovať súhlas mestského zastupiteľstva.

11. Listom zo dňa 21. 10. 2020 žalovaný oznámil žalobcovi, že z právnej analýzy zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva k nehnuteľnostiam, ktorú zaslali žalobcovi dňa 26. 8. 2020, vyplýva, že v súčasnosti na nehnuteľnostiach neviazne predkupné právo v prospech žalobcu a vzhľadom na neplatnosť zmluvy ani nie je žalovaný povinný takúto zmluvu v prospech žalobcu uzavrieť. Z dôvodu dlhodobého klesajúceho počtu študentov na pracovisku Inštitútu Aurela Stodolu v Liptovskom Mikuláši bolo rozhodnuté, že ďalšie zameranie inštitútu bude na vedecko-výskumné činnosti a školenie doktorandov. Keďže inštitút pre akademický rok 2020/2021 ani v nasledujúcom období nebude prijímať na prvý stupeň vysokoškolského štúdia žiadnych ďalších študentov, nepotrebuje na svoju činnosť priestory v takom rozsahu, ako v predchádzajúcom období. Na základe uvedených dôvodov žalovaný ponúkne uvedené nehnuteľnosti ako celok na predaj v rámci verejnej obchodnej súťaže najmenej za cenu určenú znaleckým posudkom, pričom v prípade záujmu sa žalobca môže do verejnej obchodnej súťaže prihlásiť.

12. Z výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie U. O. súd zistil, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/30, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1364 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/33, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1485 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/34, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m², pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 1726/35, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 256 m², stavby administratívnej budovy súpisné číslo 1390, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/33, stavby vrátnice súpisné číslo 3981, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/34, stavby administratívnej budovy súpisné číslo 3982, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/35 a stavby ubytovacieho objektu, prístavby vrátnice súpisné číslo 1388, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 1726/30. Vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam nadobudol na základe kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve V 2829/2008, kúpnej zmluvy V 5608/2014, kúpnej zmluvy V 3865/2011. V časti C listu vlastníctva sú ako ťarchy zapísané len vecné bremená, predkupné právo v prospech tretej osoby zapísané nie je.

13. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

14. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

15. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) Civilného sporového poriadku, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

16. Podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

17. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, nakoľko nemal osvedčenú jeho dôvodnosť. Podľa zákonného ustanovenia § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba

bezodkladnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená, za predpokladu, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby bola osvedčená (teda nemusí byť preukázaná) existencia právneho vzťahu medzi stranami sporu ako aj potreba neodkladnej úpravy pomerov z dôvodu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán sporu. Neodkladné opatrenie musí zodpovedať aj zásade primeranosti zásahu do právnych vzťahov strán, teda právne účinky neodkladného opatrenia nemôžu obmedziť povinnú stranu neprimerane a nad nevyhnutný rozsah.

18. Žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán neodkladným opatrením, nakoľko neosvedčil existenciu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v podstate dôvodil tým, že žalovaný mu listom zo dňa 21. 10. 2020 oznámil zámer predať nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), vo verejnej obchodnej súťaži. V zmysle článku VI. ods. 4 kúpnej zmluvy a dohody o predkupnom práve zo dňa 18. 7. 2008 (ďalej len „kúpna zmluva“) tak však môže urobiť len s jeho súhlasom. Z uvedeného zmluvného dojednanja aj žalobca odvodzoval dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca súčasne v návrhu tvrdil, že doposiaľ bolo zmluvné dojednanie článku VI. ods. 4 kúpnej zmluvy medzi stranami rešpektované, keďže žalovaný ho tak v roku 2013 ako aj v roku 2015 požiadal o súhlas s predajom predmetných nehnuteľností. Uvedenú skutočnosť žalobca osvedčil aj listinnými dôkazmi. Rovnako žalobca tvrdil, že žalovaný aj v právnej analýze zo dňa 26. 8. 2020 poukázal na skutočnosť, že v prípade predaja predmetných nehnuteľností bude potrebný súhlas žalobcu. Uvedené tvrdenie taktiež žalobca osvedčil listinným dôkazom. Hoci preto aj z právnej analýzy, vypracovanej žalovaným a následne z oznámenia žalovaného zo dňa 21. 10. 2020 vyplýva, že žalovaný sponchybnuje povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o zriadení predkupného práva, žalobca neosvedčil, že by mu hrozilo nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy v dôsledku možného nerešpektovania zmluvného dojednanja článku VI. ods. 4 kúpnej zmluvy žalovaným. Pre účely úpravy pomerov strán sporu neodkladným opatrením je nevyhnutné osvedčiť naliehavosť dočasnej úpravy pomerov osvedčením bezprostredne hroziacej ujmy na právach strany sporu, a to tvrdením a následným osvedčením konkrétnych okolností odôvodňujúcich opodstatnenosť uvedenej úpravy. Žalobca však v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia také okolnosti, ktoré by mohli viesť k záveru o nebezpečenstve bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach, neuviedol. Skutočnosť, že by žalovaný nemal v úmysle zmluvné dojednanie článku VI. ods. 4 kúpnej zmluvy rešpektovať, nemožno, bez ďalšieho, vyvodiť (tak ako to uvádza žalobca v návrhu) len z toho, že žalovaný na uvedené zmluvné dojednanie výslovne neodkazuje v liste zo dňa 21. 10. 2020. Naopak, súd mal osvedčené, že žalovaný v minulosti, a to už v období po zrušení predkupného práva žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach, o súhlas žalobcu pred zamýšľaným predajom žiadal. Na uvedenú skutočnosť žalobca v návrhu aj výslovne poukázal. Žalovaný na potrebu súhlasu žalobcu s predajom predmetných nehnuteľností poukázal aj v ním vypracovanej právnej analýze. Žalobca netvrdil, ani neosvedčil, žiadne konkrétne konanie žalovaného, z ktorého by explicitne vyplývalo, že sa necíti byť viazaný zmluvným dojednaním článku VI. ods. 4 kúpnej zmluvy, resp. že uvedené zmluvné dojednanie pri prípadnom predaji predmetných nehnuteľností nebude rešpektovať.

19. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

20. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

21. Keďže súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania zamietol, rozhodnutím o zamietnutí návrhu sa konanie končí. Preto súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania a neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznal. Súd pritom prihliadol aj ku skutočnosti, že, v súlade so zákonným ustanovením § 331 ods. 1 Civilného sporového poriadku, sa uznesenie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovanému nedoručuje.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia uznesenia prostredníctvom Okresného súdu Liptovský Mikuláš na Krajský súd v Žiline v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 359 Civilného sporového poriadku, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.