

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 15Co/155/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219206136  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Walterová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1219206136.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Silvie Walterovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a JUDr. Evy Mészárosovej v právnej veci žalobcov v 1. rade: H. L. , narodená dňa XX.X.XXXX, trvale bytom L., J. P. Z. č. XXXX/XX, v 2. rade: E. L. , narodený dňa X.X.XXXX, trvale bytom L., J. P. Z. č. XXXX/XX, obaja zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Almáši Gabriel, spol. s r. o., IČO 36 856 592, Bratislava, Šumavská č. 3, za ktorú koná JUDr. Gabriel Almáši, proti žalovanému: ELFIT, s. r. o., IČO: 46 737 197, Bratislava, Ružinovská č. 44, zastúpený spoločnosťou Consilior Iuris s.r.o., IČO: 47 231 157, Bratislava, Radlinského č. 51, za ktorú koná JUDr. Michal Kemka, o nahradenie prejavu vôle a o návrhu žalobcov v 1., 2. rade o nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 25. novembra 2019, č.k. 14 C 75/2019-100, takto

### rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 25. novembra 2019, č.k. 14 C 75/2019-100,  
z r u š u j e a v e c m u v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. V konaní, v ktorom sa žalobcovia v 1., 2. rade domáhajú žalobou nahradenia prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho, aby s nimi ako kupujúcimi uzavrel kúpnu zmluvu, ktorej predmetom prevodu sú nasledovné nehnuteľnosti: a/ rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. X/A na ulici B. v L., ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX; b/ pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria; č. XXXX/XXX, o výmere X m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy s tým, že rodinný dom a pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom; c/ podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti podielu 1/9 k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s tým, že pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, žiadali o nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobcovia v 1., 2. rade v žalobe uviedli, že ako budúci kupujúci uzavreli so žalovaným ako budúcim predávajúcim dňa 1.2.2019 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu a dňa 30.8.2019 dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve (ďalej zmluva o budúcej zmluve), predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku I ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve, spôsobom a za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve. Budúci predávajúci a budúci kupujúci v čl. II ods. 2 zmluvy o budúcej zmluve vyhlásili, že podľa čl. II ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve sú budúci predávajúci a budúci kupujúci povinní uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu (ďalej kúpna zmluva) na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcim kupujúcim, pričom budúci predávajúci je povinný zaslať výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX zmluvy o budúcej zmluve, t.j. najneskôr dňa 31.10.2019 (čl. IX ods. 1 v znení dodatku č. 1). Zo strany budúceho predávajúceho bola zmluva o budúcej zmluve podpísaná konateľom E. X. (ide o družku E..

H. L.). Dôvodom, pre ktorý strany sporu uzavreli dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve bola potreba získania peňažných prostriedkov z ich strany ako budúcich kupujúcich, ktoré mali nadobudnúť a aj nadobudli predajom nehnuteľnosti, bytu. Nakoľko žalovaný ako budúci predávajúci im nezaslal ako budúcim kupujúcim výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, dňa 24.10.2019 zaslali prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu žalovanému výzvu zo dňa 23.10.2019 na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy, v ktorej zároveň uviedli, že v prípade neoznámenia termínu ho vyzývajú na uzavretie kúpnej zmluvy dňa 31.10.2019 o 11,00 hod. v sídle Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, Apollo Business Center II, Bratislava, Prievozská č. 4/A. Výzva bola zaslaná na adresu sídla žalovaného i na adresu jeho štatutárneho zástupcu aj e-mailom na adresu realitného sprostredkovateľa žalovaného a@b.c Žalovaný na výzvu nereagoval, nedostavil sa v daný čas do priestoru Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, o čom bola spísaná Notárska zápisnica dňa 31.10.2019, č. N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, X. XXXXX/XXXX. Z dôvodu, že žalovaný odmieta dobrovoľne prejavíť vôľu v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, sú nútení domáhať sa, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy. Ďalej uviedli, že momentálne nehnuteľnosť naďalej užívajú, v prípade splnenia si povinnosti uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu zo strany žalovaného, by v súčasnosti nehnuteľnosť vlastnicky patrili im, resp. by prebiehalo vkladové konanie na príslušnom katastrálnom orgáne, ktoré by viedlo k nadobudnutiu ich vlastníckeho práva. Dôvodom užívania nehnuteľností nimi je nemožnosť riešenia ich bytovej otázky iným spôsobom. Vlastnili byt, ktorý už predali za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny v zmysle riadnej kúpnej zmluvy, pričom nevlastnia inú nehnuteľnosť, ktorú by mohli užívať za účelom bývania.

2.1. Okresný súd Bratislava III. uznesením zo dňa 25.11.2019, č.k. 14 C 75/2019-100, uložil žalovanému povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. X/A na ulici B. v L., ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria; č. XXXX/XXX, o výmere X m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel 1/9 k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zo strany žalobcov 1., 2. rade až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Ďalej žalovanému až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zakázal nakladať s nehnuteľnosťami: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. X/A na ulici B. v L., ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere XX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria; č. XXXX/XXX, o výmere X m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel 1/9 k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby.

2.2. Uznesenie odôvodnil ustanovením § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/, d/ C.s.p., dôvodiac tým, že po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a pripojenými listinnými dôkazmi (dohoda o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 21.10.2017, výzva na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 23.10.2019, zmluva o budúcej kúpnej zmluve, nájonná zmluva zo dňa 1.2.2019, zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.8.2019, notárska zápisnica zo dňa 31.10.2019) mal za to, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, z dôvodu ktorého návrhu žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel.

3.1. Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný dôvodiac ustanovením § 365 ods. 1 písm. f/, h/ C.s.p. (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Poukázal na to, že neodkladné opatrenie je opatrením dočasným a predbežným, prevláda požiadavka rýchlosti konania nad úplným preukázaním uplatneného nároku. Aj v konaní o neodkladnom opatrení musí súd vyhodnotiť vykonané dôkazy, pritom, pri súčasnom preukázaní dočasnej úpravy

pomerov účastníkov, rozhodné skutočnosti, musia byť spoľahlivo preukázané. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi. Neodkladné opatrenie plní funkciu prostriedku regulujúceho právne vzťahy na obdobie po jeho vydaní a má preto výrazný preventívny účinok, ktorý v nalievavých prípadoch môže zamedziť i vzniku škody, alebo inej ujmy a ak k nej došlo, neodkladným opatrením je možné zabrániť jej rozširovaniu. Neodkladné opatrenie má teda charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi účastníkmi a má miesto vtedy tam, kde v konkrétnom prípade je odôvodnená obava, že jeho nariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia navrhovateľa v danom právnom vzťahu. Uviedol, že má za to, že v podanom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1., 2. rade neosvedčili odôvodnenú obavu, že nenariadením neodkladného opatrenia by sa podstatne zhoršila ich právna pozícia. Nepoprel, že ako budúci predávajúci a prenajímateľ uzatvoril s oboma žalobcami ako s budúcimi kupujúcimi a nájomcami zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu (ďalej zmluva), predmetom ktorej bol nájom vyššie uvedených nehnuteľností. V čl. II zmluvy sa dohodli, že najneskôr do 31.8.2019 uzatvorí riadnu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú nehnuteľnosti vyššie opísané a že do tejto doby, najneskôr však do 31.8.2019, prenechá žalobcom v 1., 2. rade nehnuteľnosti do nájmu od 1.2.2019. V zmysle čl. IX bod 1 sa dohodli, že nájom vzniká dňom 1.2.2019 a trvá do 31.8.2019. Keďže obaja žalobcovia nedisponovali ku dňu skončenia dohodnutého nájmu uvedeného v zmluve, t.j. ku dňu 31.8.2019 finančnými prostriedkami pokrývajúcimi kúpnu cenu, nedošlo k dňu skončenia nájmu k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy. Na nalievanie žalobcov v 1., 2. rade došlo k uzatvoreniu dodatku č.1 k tejto zmluve, ale došlo k nemu až po skončení doby nájmu uvedeného v zmluve, nakoľko ešte dňa 2.9.2019 prebiehali rokovania o obsahu dodatku; je nepochybné, že po dni skončenia doby nájmu bol oprávnený požadovať, aby žalobcovia v 1., 2. rade vypratali nehnuteľnosti, ale vzhľadom na korektné vzťahy dobrovoľne trpel užívanie nehnuteľností a aj uzatvoril dodatok č. 1 k zmluve. Aj táto skutočnosť svedčí o tom, že dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia nie je daný. Po uzatvorení dodatku č. 1 došlo k viacerým osobným rokovaniam medzi ním a oboma žalobcami, na ktorých žiadal, aby žalobcovia v 1., 2. rade preukázali schopnosť zložiť druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy na Notárskom úrade JUDr. Petra Kriška tak ako si to dohodli v čl. III bod 4 zmluvy. Žalobcovia v 1., 2. rade ale nevedeli preukázať, že disponujú finančnými prostriedkami, nikdy ani nepreukázali, že zložili druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy podľa zmluvy, práve preto nikdy nedošlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a nájomná zmluva v znení dodatku č. 1, bola uzatvorená na určitú dobu do 31.10.2019 a nakoľko k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy k predmetu nájmu do 31.10.2019 medzi nimi nedošlo, nájom skončil dňom 31.10.2019. Keďže žalobcovia v 1., 2. rade sa z predmetu nájmu nevystaňovali a naďalej užívajú nehnuteľnosti, ako prenajímateľ nemal záujem na obnovení doby nájmu a tak bol nútený podať žalobu o vypratanie nehnuteľnosti ako to predpokladá ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Na základe vyššie uvedeného má za to, že neboli splnené podmienky na vydanie neodkladného opatrenia, nakoľko obaja žalobcovia v podanom návrhu neosvedčili existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi, keď dňom 31.10.2019 skončil nájomný vzťah a neexistuje žiadny dôvod, pre ktorý by mali žalobcovia v 1., 2. rade užívať predmetné nehnuteľnosti. Argumentácia žalobcov v 1., 2. rade len tým, že bola podaná žaloba na nahradenie prejavu vôle, sama o sebe ich neopravňuje k užívaniu predmetných nehnuteľností. Vo vzťahu k zákazu nakladať s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami, a to najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby uviedol, že žalobcovia v 1., 2. rade žiadnym spôsobom nepreukázali, že takáto reálna hrozba existuje. Samotné tvrdenie v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je spôsobilé na osvedčenie potreby dočasnej úpravy medzi stranami sporu. V neposlednom rade poukázal na arbitrárnosť napadnutého uznesenia. Súčasťou základného práva na súdnu a inú právnu ochranu je okrem iného aj právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia, pričom je potrebné, aby sa konajúci súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci právne významné a podstatné. Imanentným účelom odôvodnenia je predovšetkým presvedčiť účastníkov konania, že rozhodnutie konajúceho súdu bolo výsledkom starostlivého zhodnotenia relevantných skutkových tvrdení a faktov. Nakoľko len z odôvodnenia možno usudzovať, či bolo alebo nebolo rozhodnutie konajúceho súdu arbitrárne a ako boli v tomto rozhodnutí reflektované všetky procesné a hmotnoprávne nároky účastníkov konania. Prvoinštančný súd v odôvodnení napadnutého uznesenia iba cituje návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia a následne konštatuje, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery účastníkov konania. Nie je možné zistiť akými úvahami sa riadil, čo považuje za preukázané a naopak nie, pričom pri doručovaní napadnutého uznesenia nepostupoval podľa § 331 ods. 1 C.s.p., pretože

spolu s uznesením o nariadení neodkladného opatrenia mu nedoručil návrh na nariadenie neodkladného opatrenia s prílohami. Má preto za to, že napadnuté uznesenie je arbitrárne a nepreskúmateľné, keďže je nedostatočne a nepresvedčivo odôvodnené. Odvolaciemu súd preto navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmeniť a návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietnuť.

3.2. Žalovaný podal z opatrnosti ďalšie odvolanie (včas) voči napadnutému uzneseniu, nakoľko mu ho prvoinštančný súd doručil ešte raz spolu s prílohami (č.l. 134 spisu), keďže prvý krát mu bolo doručené napadnuté uznesenie bez príloh, dôvodiac ustanovením § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, h/ C.s.p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Zopakoval dôvody uvedené vo svojom predchádzajúcom odvolaní a dodal, že súd prvej inštancie napravil svoju chybu pri prvom doručovaní napadnutého rozhodnutia, keď mu ho doručil spolu so všetkými prílohami. Takýmto postupom ale došlo k inej vade konania a nesprávnym procesným postupom mu prvoinštančný súd znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Nevie za daného stavu, kedy skutočne nadobudlo napadnuté uznesenie vykonateľnosť, a ktoré doručenie napadnutého rozhodnutia je správne. Zotrval aj na tom, že napadnuté uznesenie je arbitrárne a nepreskúmateľné, pretože nie je dostatočne a presvedčivo odôvodnené, pričom prvoinštančný súd nepostupoval v zmysle § 331 ods. 1 C.s.p. Odvolaciemu súdu navrhol napadnuté uznesenie zmeniť a návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť, alternatívne napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Žalobcovia v 1., 2. rade k odvolaniam žalovaného uviedli, že žalovaný neustále argumentuje, že si splnil všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 1.2.2019 i dodatku č. 1 k zmluve uzatvoreného dňa 30.8.2019. Medzi nimi a žalovaným, zastúpeným konateľkou E. X., nikdy nedošlo k osobným stretnutiam, ktorých predmetom by bolo rokovanie ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy; prišlo k osobnému stretnutiu, ale na ňom boli prítomní oni a E.. H. L., druh konateľky žalovaného, ktorý však nie je oprávnený konať v mene žalovaného, pričom nedisponoval plnomocenstvom, ktoré by ho oprávňovalo konať a rokovať ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy. Ak by aj E.. H. L. takýmto plnomocenstvom disponoval, nebolo z jeho strany predložené na žiadnom osobnom stretnutí s nimi. Osobné stretnutie sa uskutočnilo dňa 23.10.2019, na ktorom E.. H. L. od nich požadoval potvrdenie (resp. výpis z ich osobného účtu), že disponujú s finančnými prostriedkami na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny. Na takéto konanie nebol oprávnený, v prípade ak by aj bol žalovaným splnomocnený, ich povinnosť preukázať dispozíciu s finančnými prostriedkami na druhú časť kúpnej ceny nemali účastníci zmluvného vzťahu v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve zo dňa 1.2.2019 a dodatku č. 1 k zmluve uzatvoreného dňa 30.8.2019, zmluvne dohodnutú. V zmysle uvedenej zmluvy a jej dodatku je v čl. III kúpna cena v bode 4. uvedená: „Druhá časť kúpnej ceny zaplatia budúci kupujúci tak, že táto suma bude v deň podpisu riadnej kúpnej zmluvy vložená do notárskej úschovy na notárskom úrade JUDr. Peter Kriško.“ Napriek vyššie uvedenému, následne predložili E.. H. L. potvrdenie z ich osobného bankového účtu, z ktorého jednoznačne vyplýva, že disponovali s finančnými prostriedkami na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny. Poukázali na skutočnosť, že za žalovaného je oprávnený konať ako štatutárny orgán E. X., jediným spoločníkom v obchodnej spoločnosti žalovaného je E.. H. L., ktorý napriek tomu, že nie je konateľom spoločnosti, neustále od nich požadoval potvrdenie o ich platobnej schopnosti, ako aj predloženie zostatkov finančných prostriedkov na ich osobných účtoch. Žalovanému zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 1.2.2019 podľa čl. II ods. 1 jednoznačne vyplývala povinnosť vyzvať ich na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ale z dôvodu jeho pasívneho správania sa, ktorý im nezaslal výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, dňa 24.10.2019 zaslali prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu výzvu zo dňa 23.10.2019 na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy, v ktorej zároveň uviedli, že v prípade neoznámenia termínu, vyzývajú žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy dňa 31.10.2019 o 11,00 hod. v sídle Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška s tým, že výzva bola zaslaná na adresu sídla žalovaného i na adresu štatutárneho zástupcu žalovaného, rovnako aj e-mailom na e-mailovú adresu realitného sprostredkovateľa žalovaného a@b.c <mailto:a@b.c> Dňa 31.10.2019 sa dostavili do sídla Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy, ale žalovaný sa nedostavil, preto JUDr. Peter Kriška spísal Notársku zápisnicu č. N XXXX/XXXX, ktorou osvedčil právne významnú skutočnosť. V zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a



kúpnu zmluvu zo strany žalovaného im hrozí vznik škody. V prípade povinnosti vypratania by boli nútení zabezpečiť si svoju bytovú otázku inak a náklady na také zabezpečenie bývania by si boli nútení uplatňovať od žalovaného, preto užívajú predmetné nehnuteľnosti aj z dôvodu, aby odvrátili im hroziacu škodu v podobe nákladov na alternatívne zabezpečenie si bývania, teda zamedzili vzniku ďalšieho súdneho sporu so žalovaným o náhradu škody. Poukázali na to, že v ustanovení § 415 Občianskeho zákonníka je vyjadrená povinnosť každého účastníka občianskoprávných vzťahov predchádzať škodám. Ide nielen o povinnosť dodržiavať to čo je stanovené zákonom, zmluvou, ale aj povinnosť konať tak, aby nedochádzalo k škodám (takzvaná priorita prevencie). Z citovaného ustanovenia zákona treba so zreteľom na naliehavý spoločenský záujem predchádzať škodám vyvodiť povinnosť, počínať si podľa konkrétnych okolností natoľko obozretne, aby sa nespôsobilá škoda. Všeobecná prevenčná povinnosť je záväznou právnou povinnosťou, jej nedodržanie má pri splnení potrebných predpokladov za následok vznik občianskoprávnej zodpovednosti za škody. Dôvodná obava a reálna hrozba previesť, scudzit', zaťažiť, prenajať, zriadiť právo v prospech tretej osoby nehnuteľnosti vo vzťahu k žalovanému je podľa ich názoru preukázaná už len tou skutočnosťou, že umožňuje E.. H. L., ktorý je v súčasnej dobe osoba obvinená z viacerých ekonomických trestných činov, viesť rokovania ohľadom scudzenia nehnuteľnosti. Od strany, ktorá sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia sa vyžaduje preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi sporovými stranami, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku) a súčasne sa vyžaduje, aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej (dočasnej) úpravy. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej úpravy pomerov, by bolo právo niektorej zo strán ohrozené. Danosť ich nároku je vzhľadom k uvedenému vyvoditeľná aj s poukazom na skutočnosť, že pokiaľ budú v konaní vo veci samej úspešní, na základe kúpnej zmluvy, v ktorej vôľa žalovaného bude nahradená súdom, stanú sa vlastníkami sporných nehnuteľností a pokiaľ by došlo k prevodu nehnuteľností žalovaným na tretiu osobu, ich právu uplatnenému žalobou vo veci samej už súd nebude môcť priznať úspech a tento ich nárok bude ohrozený. V prípade, že by odvolací súd zrušil napadnuté neodkladné opatrenie, žalovaný by mohol scudzit' nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu. Majú za to, že osvedčili skutočnosti spĺňajúce atribúty vysokej pravdepodobnosti, ktoré z hľadiska procesného a hmotného práva legitimizujú nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolaciemu súdu preto navrhli napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť; žiadali trovy konania.

5. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcov v 1., 2. rade k jeho odvolaniu nevyjadril.

6. Odvolací súd preskúmal vec [§ 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/, d/, § 378 ods. 1, § 379, § 380 Civilného sporového poriadku, ďalej len C.s.p. (zákon č. 160/2015 Z.z.)], túto prejednal bez nariadenia pojednávania, a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaného možno priznať úspech.

7. V predmetnej veci sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhajú nariadenia neodkladného opatrenia po začatí konania a smeruje k dočasnej úprave pomerov medzi stranami sporu uložením povinnosti žalovanému strieť užívanie nehnuteľností špecifikovaných v bode 1. tohto uznesenia, ako aj nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami.

8. Odvolací súd sa stotožnil s odvolacou námietkou žalovaného, že napadnuté uznesenie je nepreskúmateľné, nakoľko z jeho odôvodnenia nie je zrejmé, akými úvahami sa súd prvej inštancie riadil pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia, keď iba uviedol, že z odôvodnenia podaného návrhu ako aj listinných dôkazov priložených k návrhu mal za to, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery účastníkov.

9. Podľa § 234 ods. 2 C.s.p., ak nie je ďalej ustanovené inak, použijú sa na uznesenie primerane ustanovenia o rozsudku.

10. Z ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p. vyplýva predovšetkým požiadavka, aby odôvodnenie rozhodnutia obsahovalo okrem iného jasné a výstižné vysvetlenie toho, ktoré skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti mal súd za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, tzn. že je povinnosťou súdu do záveru rozsudku o zistenom skutkovom stave veci (skutkovej vety) premietnuť, ktorý záver stručne vyjadruje zistený skutkový stav veci a ktorý je rozhodujúci pre právne posúdenie veci. Odvolací súd poukazuje na to, že v zmysle judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky, je povinnosťou súdov riadne odôvodniť svoje rozhodnutie. Súčasťou obsahu základného

práva na spravodlivý proces je aj právo sporovej strany na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. III. ÚS/119/03, sp.zn. IV. ÚS/115/03).

11. Z uvedeného vyplýva, že zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozhodnutí je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nezodpovedných, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozhodnutí, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu, tak v otázke zisťovania skutkového stavu veci, ako aj v právnom posúdení veci. Inak povedané, účelom odôvodnenia rozhodnutia predovšetkým je preukázať správnosť rozhodnutia a odôvodnenie súčasne musí byť i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí súdu, t.j. musí byť preskúmateľné.

12. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia nie je možné zistiť z akých dôvodov bola žalovanému uložená povinnosť strieť užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami v 1., 2. rade až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, keďže v ňom absentujú úvahy súdu prvej inštancie o tom, či obaja žalobcovia osvedčili svoje tvrdenia uvedené v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k tomuto nároku, ako aj to, ako sa vysporiadal s ich tvrdeniami, že v súčasnosti nehnuteľnosti užívajú z dôvodu nemožnosti riešenia ich bytovej otázky iným spôsobom. Rovnako nie je zrejmé z odôvodnenia napadnutého uznesenia prečo bola žalovanému uložená povinnosť nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami (najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby), nakoľko prvoinštančný súd vôbec nevysvetlil či zo strany oboch žalobcov bolo osvedčené, že by žalovaný akýmkoľvek spôsobom nakladal s predmetnými nehnuteľnosťami, teda či existujú skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov, prípadne či sa nariadením neodkladného opatrenia môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy.

13. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. b/ C.s.p. a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. mu vec v tomto rozsahu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že opätovne posúdi návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia, zhodnotí, či sú splnené zákonné podmienky na jeho nariadenie s tým, že nové rozhodnutie musí správne a dostatočne odôvodniť v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p.

14. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd zrušil napadnuté rozhodnutie z dôvodu jeho nepreskúmateľnosti a vrátil vec prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, nezaoberal sa ďalšími odvolacími námietkami žalovaného uvedené v jeho odvolaní týkajúce sa nesplnenia podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia.

15. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

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 C.s.p.).

(1) Dovolanie je 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.

(2) 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 C.s.p.).

(1) 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 príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) 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.

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

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

(2) Povinnosť podľa odseku 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 C.s.p.).

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

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

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

(2) 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 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

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

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