

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 17C/56/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2222202889
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Péter Nagy
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2024:2222202889.4

Uznesenie

Okresný súd Dunajská Streda sudcom: JUDr. Péter Nagy v právnej veci žalobcu: Benková háj s.r.o., IČO: 46 918 370, so sídlom Benková Potôň 605, právne zast.: JUDr. Ivana Hutňanová, advokátka, so sídlom Krížna 17D, Bratislava, IČO: 42 261 597, proti žalovanému: B. B., G.. XX.XX.XXXX, K. Č.. O. XXX/XX, K., právne zast.: Kanisová & Kanis Advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Ďumbierska 3F, Bratislava, IČO: 36 836 460, o zrušenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 12C/7/2022-32 zo dňa 25.02.2022.

II. Žalobcovi s a p r i z n á v a n á r o k na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto uznesenia samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 31.08.2022 domáhal zrušenia neodkladného opatrenia špecifikovaného vo výroku I uznesenia, ktorým bola žalobcovi uložená povinnosť nenakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je v procese výstavby, umiestnenou na pozemkoch registra „C“ parc. č. XXX/XX Q. XXX/XX, vedených na liste vlastníctva č. XXX pre k. ú. M. G. U., a to v rozsahu ju scudziť, predať, prenajať, zriadiť k nej záložné právo alebo vecné bremeno alebo akokoľvek ju zaťažiť. Zrušenie neodkladného opatrenia požadoval žalobca z dôvodu podľa ust. § 334 C.s.p., t.j. že odpadli dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Žalobca svoj návrh (aj prostredníctvom svojich ďalších vyjadrení vo veci) odôvodňoval tým, že neodkladné opatrenie bolo v zmysle odôvodnenia uznesenia č.k. 12C/7/2022-32 súdom nariadené s poukazom na rezervačnú zmluvu zo dňa 15.08.2021 (ďalej len „rezervačná zmluva“), uzavretú medzi žalovaným (ako záujemcom o kúpu), žalobcom (ako budúcim predávajúcim) a sprostredkovateľom (R7 reality s.r.o., Bratislava), podľa ktorej sa sprostredkovateľ zaviazal rezervovať žalovanému (budúcu) nehnuteľnosť - rodinný dom v procese výstavby, s pozemkami parc. č. XXX/XX Q. XXX/XX, k. ú. M. G. U., na kúpu od žalobcu, ktorý sa zaviazal v určenej lehote (najneskôr do 31.07.2022) predať dom vystavaný do stavu holodom aj s pozemkami

za cenu 150.000,- € so započítaním rezervačného poplatku v sume 6.000,- € na kúpnu cenu. Súd ďalej poukázal na nedatovaný list, ktorým sprostredkovateľ oznámil žalovanému, že z dôvodu zmien na trhu so stavebným materiálom sa zvýšili všetky vstupné náklady, v dôsledku čoho došlo k zvýšeniu predajnej ceny rezervovanej nehnuteľnosti o 25.000,- € s DPH s tým, že k listu bol pripojený dodatok k rezervačnej zmluve s navýšenou cenou, ktorý mal žalovaný podpísať do 15.02.2022, inak bude mať sprostredkovateľ za to, že žalovaný nemá za zmenených podmienok záujem v zmluvnom vzťahu pokračovať a nehnuteľnosť bude ponúknutá ďalšiemu záujemcovi. Súd v uznesení o nariadení neodkladného opatrenia konštatoval, že žalovaný osvedčil naliehavú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov tým, že ak by žalobca - v prípade že žalovaný nepristúpi na zmenu zmluvy - vykonával dispozičné úkony so svojimi nehnuteľnosťami rezervovanými v prospech žalovaného, tak by došlo k

sťažení vymožitelnosti nároku žalovaného, a to jeho práva na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom za podmienok stanovených v rezervačnej zmluve. Súd v uznesení o nariadení neodkladného opatrenia neuložil žalovanému povinnosť podať žalobu vo veci samej, nakoľko mal za to, že nariadením neodkladného opatrenia dôjde k trvalej úprave pomerov medzi stranami.

2. Z rezervačnej zmluvy (čl. II bod 1 + čl. III bod 1) vyplývala, že rezervácia nehnuteľnosti bola dohodnutá na dobu určitú s tým, že sprostredkovateľ (R7 reality s.r.o.) bol povinný nehnuteľnosť rezervovať do 31.05.2022, pričom počas tohto obdobia vzniklo záujemcovi o kúpu (tu: žalovanému) výhradné právo na príležitosť pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá do 31.05.2022 (čl. II bod 1). Sprostredkovateľ mal vyzvať záujemcu o kúpu (tu: žalovaného) na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr 15 dní pred uplynutím lehoty, t.j. do 15.05.2022 (čl. I bod 1), resp. najneskôr 15 pracovných dní pred uplynutím lehoty uvedenej v čl. III ods. 1 (čl. V bod 2). Pre prípad predĺženia kolaudácie rodinného domu bolo dohodnuté, že termín výhradnej rezervácie sa predlžuje do 31.07.2022, pričom počas tohto obdobia vzniklo pre záujemcu o kúpu (tu: žalovaného) výhradné právo na príležitosť pre uzatvorenie kúpnej zmluvy. Žalovaný sa teda návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal dočasnej ochrany svojho výhradného prednostného práva na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom, ktorá mala byť uzavretá do uplynutia doby rezervácie, t.j. do 31.05.2022, najneskôr do 31.07.2022. Iný dôvod nevyplýva ani z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a ani z uznesenia, ktorým bolo opatrenie nariadené.

3. Vychádzajúc z uvedených skutočností je nepochybné, že A/ výhradné prednostné právo žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve trvalo len počas doby rezervácie nehnuteľnosti, dohodnutej ako doby určitej, najneskôr do 31.07.2022. Doba rezervácie nehnuteľnosti, a teda aj doba na uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve, uplynula dňom 31.07.2022, z čoho rezultuje, že výhradné prednostné právo žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom uplynutím tohto dňa zaniklo. Akákoľvek iná interpretácia takto formulovaných zmluvných dojednaní by bola v rozpore s ich gramatickým a jazykovým znením.

Žalobca pritom počas plynutia doby rezervácie nehnuteľnosti a súčasne doby na uzavretie kúpnej zmluvy ani nemohol so žalovaným kúpu zmluvu za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve uzatvoriť, pretože mu to súd, na návrh žalovaného, nariadeným neodkladným opatrením „zakázal“, keď žalobcovi uložil povinnosť nenakladať s nehnuteľnosťou v rozsahu (o.i.) ju scudziť a predať bez toho, aby z tohto zákazu vyňal samotného žalovaného. Týmto bola jednoznačne zmarená možnosť, aby žalobca mohol so žalovaným uzatvoriť zmluvu.

Keďže žalovaný navrhoval neodkladné opatrenie nariadiť výlučne na ochranu svojho výhradného práva na uzavretie kúpnej zmluvy, čo bolo dojednané na dobu určitú, pričom toto právo uplynutím uvedenej doby zaniklo, žalobca mal za to, že týmto odpadol dôvod, pre ktorý bolo neodkladné opatrenie nariadené (ochrana výhradného práva) a zároveň vznikol dôvod na zrušenie tohto neodkladného opatrenia.

4. B/ Zároveň žalobcovi z rezervačnej zmluvy nevyplývala povinnosť vyzvať žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy, ani povinnosť vypracovať návrh kúpnej zmluvy. Túto povinnosť mal sprostredkovateľ ako tretia strana rezervačnej zmluvy, ktorý sa aj zaviazal žalovaného ako záujemcu o kúpu na uzavretie kúpnej zmluvy písomne vyzvať, pričom v čl. II bod 1 tretia veta zmluvy sa výslovne zaviazal uzavrieť kúpu zmluvu v lehote najneskôr do 31.05.2022 v postavení záujemcu o kúpu žalovaný, nie žalobca. V rezervačnej zmluve tak určite nebol dátum 31.07.2022 dohodnutý ako najneskorší termín, do ktorého bol žalobca povinný uzavrieť so žalovaným kúpu zmluvu, nič v tomto zmysle z rezervačnej zmluvy pre žalobcu nevyplývalo a žalobca sa v tomto smere preto ani nemohol dostať do omeškania.

Žalovaný podal proti žalobcovi žalobu o nahradenie prejavu vôle (sp. zn. 17C/47/2023), avšak trvanie nariadeného neodkladného opatrenia nie je nijako viazané na právoplatné skončenie tohto iného konania, keďže súd vo výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia neuložil žalovanému povinnosť podať takúto žalobu. Vychádzajúc zo znenia výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia je možné ustáliť, že týmto bola poskytnutá ochrana „právu na uzavretie kúpnej zmluvy“. V tejto súvislosti je však právne významnou tá skutočnosť, že výhradné právo na príležitosť pre uzavretie kúpnej zmluvy podľa rezervačnej zmluvy nezaložilo žalovanému právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle na kúpnej zmluve, t.j. nezaložilo jeho aktívnu vecnú legitimáciu na podanie takej žaloby. Pre účely nahradenia prejavu vôle je významným dojednanie kontraktáčnej

povinnosti, pretože tá je primárnym predmetom zmluvy o budúcej zmluvy a formuluje sa ako jednostranne alebo obojstranne zaväzujúca, pričom strana, ktorú postihuje kontrakčná povinnosť nemá právo domáhať sa uzatvorenia budúcej (realizačnej) zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o zmluve budúcej. Z formulácie čl. II bod 1 rezervačnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že uzavrieť kúpnu zmluvu sa výslovne zaviazal v postavení záujemcu o kúpu len žalovaný a len jeho postihovala kontrakčná povinnosť, čo vylučuje jeho legitímáciu na uplatnenie práva na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom. Oproti tomu žalobcu nepostihovala kontrakčná povinnosť a žalobca sa nezaviazal k uzavretiu kúpnej zmluvy, preto nie je možné túto povinnosť od neho vymáhať žalobou na nahradenie prejavu vôle a súdnym rozhodnutím nahradiť jeho neexistujúcu hmotnoprávnu (kontrakčnú) povinnosť, resp. súdnym rozhodnutím uložiť žalobcovi splnenie povinnosti, ku ktorej sa nezaviazal. Je tak evidentné, že dôvodom nariadenia neodkladného opatrenia nemohla byť ochrana práva žalovaného domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalobcu na kúpnej zmluve.

Teoreticky ak by aj žalovaný bol aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle, toto právo sa prekludovalo. Obligatórnou súčasťou jeho žalobného návrhu totiž mala byť aj kúpna zmluva, ku ktorej sa žiada nahradiť prejav vôle, resp. táto zmluva mala byť pripojená k žalobe, čo v danej veci nebolo splnené. Súd môže rozhodovať len o takom žalobnom návrhu, ktorý mu bol doručený v zákonom stanovenej lehote jedného roka od uplynutia lehoty, do ktorej malo dôjsť k uzavretiu realizačnej zmluvy, v tomto prípade do 31.05.2023. V danej veci kúpna zmluva nebola súdu konajúcemu vo veci sp. zn. 17C/47/2023 predložená v zákonom stanovenej jednoročnej lehote, v dôsledku čoho by právo žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy (ak by existovalo) zaniklo. Súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle pritom nemôže obsah zmluvy meniť, doplňovať, upresňovať, či akokoľvek inak modifikovať; o žalobe môže rozhodnúť len tak, že žalobe úplne vyhovie alebo ju zamietne.

5. Žalovaný v zmysle svojich vyjadrení vo veci prvotne navrhoval podaný návrh na zrušenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

K okruhu dôvodov vyššie uvádzaných pod A/ žalovaný uviedol, že strany spory si pre prípad, že žalobca neuzatvorí zmluvu so žalovaným do určitého času, t.j. najneskôr do 31.07.2022 z dôvodu na strane žalobcu, dohodli za každý deň omeškania úroky vo výške 0,01 % z kúpnej ceny. Z uvedeného vyplýva, že vôľou strán sporu pre prípad neuzatvorenia kúpnej zmluvy najneskôr do 31.07.2022 z dôvodov na strane žalobcu (predávajúceho), nebol zánik rezervačnej zmluvy, ako uvádza žalobca vo svojom návrhu. Formulácia „najneskôr do 31.07.2022“ je potrebné považovať za čas, kedy malo dôjsť k splneniu záväzku zo strany žalobcu. Uvedené potvrdzuje aj znenie čl. III bod 1 rezervačnej zmluvy, kde si strany výslovne dohodli, že v prípade nespĺnenia tejto povinnosti - teda uzatvorenia kúpnej zmluvy z dôvodov na strane žalobcu, vzniká žalovanému „nárok na odškodné za každý deň vo výške 0,01 % z kúpnej ceny“. Z uvedeného je zrejmé, že v časti uzatvorenia kúpnej zmluvy najneskôr do 31.07.2022 bol v zmluve dohodnutý čas splnenia záväzku, pričom nespĺnením povinnosti žalobcu uzatvoriť kúpnu zmluvu do 31.07.2022 sa žalobca dostal do omeškania s plnením, avšak nedošlo k zániku rezervačnej zmluvy. V takom prípade bol sprostredkovateľ povinný záujemcovi o kúpu, t.j. žalovanému vrátiť rezervačný poplatok a budúci predávajúci, t.j. žalobca bol povinný mu zaplatiť zmluvnú pokutu. V zmluve však absentuje akákoľvek textácia ohľadne toho, že by vrátením rezervačného poplatku a zaplacením zmluvnej pokuty mala zmluva zaniknúť. Žalovaný svoje právo odstúpiť od zmluvy do súčasnosti nevyužil a naďalej trvá na splnení záväzku zo strany žalobcu, pričom neexistuje žiaden dôvod domnievať sa, že v súčasnosti už rezervačná zmluva nie je účinná.

Žalovaný považoval za absurdné, že žalobca najprv poruší rezervačnú zmluvu, odmieta byť ňou viazaný, z tohto dôvodu súd nariadi neodkladné opatrenie a následne tvrdí, že dôvodom, pre ktorý kúpnu zmluvu neuzatvoril, bolo práve neodkladné opatrenie.

Ak by sprostredkovateľ alebo žalobca prejavili záujem sa nejako dohodnúť, resp. uzatvoriť so žalovaným kúpnu zmluvu s dohodnutou cenou nehnuteľnosti, žalovaný by podal návrh na zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia.

K okruhu dôvodov vyššie uvádzaných pod B/ žalovaný uviedol, že zo samotného charakteru vzťahu medzi sprostredkovateľom a žalobcom vyplýva, že sprostredkovateľ konal na základe pokynov žalobcu. Informácie uvedené vo výzve, ktorú adresoval sprostredkovateľ žalovanému, a teda, že kúpna cena sa navyšuje a ak ju v určenej lehote žalovaný neuhradí, nehnuteľnosť bude ponúknutá iným záujemcom, boli informácie, ktoré sprostredkovateľ len sprostredkoval od žalobcu. Sprostredkovateľ je povinný vyvíjať činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, avšak žalobca určoval obsah kúpnej zmluvy. Je absurdné vôbec očakávať vzhľadom na charakter sprostredkovateľského vzťahu medzi žalobcom a sprostredkovateľom, aby sprostredkovateľ po zaslaní výzvy vyvíjal činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, s ktorej obsahom žalobca nesúhlasil, v rozpore s pokynmi žalobcu. Vzhľadom na uvedené argument ohľadom splnenia/nespĺnenia

povinnosti sprostredkovateľa (ktorý je viazaný pokynmi žalobcu) vyzvať žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy neobstojí. Žalovaný poznamenal, že dôvodom neuzatvorenia kúpnej zmluvy nebolo nesplnenie povinnosti sprostredkovateľa vyzvať žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy a vypracovať kúpnu zmluvu, ale dôvodom bolo jednostranné navýšenie kúpnej ceny zo strany žalobcu.

6. Súd sa v rámci dokazovania vo veci oboznámil so žalobou (č.l. 2-6 spisu), s vyjadrením žalovaného z 18.11.2022 (spolu s jeho prílohami č.l. 34-50 spisu), s replikou žalobcu z 13.01.2023 (č.l. 65-66 spisu), s duplikou žalovaného z 15.02.2023 (č.l. 72-78 spisu), s výpoveďou vypočutého svedka Y. G. a s listinami založenými do spisu na pojednávaní 10.01.2024 (č.l. 106-112 spisu), s listinami založenými do spisu z iného spisu sp. zn. 17C/47/2023 (č.l. 116-164 spisu), s vyjadrením žalobcu z 12.02.2024, ako aj s ostatnými vyjadreniami strán sporu z 10.07.2024 (vrátane jeho prílohy) a z 26.08.2024, pričom na základe nich - právne posudzujúc dôvodnosť návrhu na základe ust. § 334 C.s.p., a to v spojení s ust. § 50a a § 51 Občianskeho zákonníka dopadajúcimi na hmotnoprávny vzťah účastníkov - dospel k záveru, že návrh žalobcu bol podaný dôvodne.

Z výpovede svedka Y. G. - splnomocnenca sprostredkovateľa R7 reality s.r.o. vyplynulo, že zmluvná pokuta pre budúceho predávajúceho, ako aj predĺžený termín rezervácie nehnuteľnosti v nadväznosti na kolaudáciu pribudli v zmluve na návrh brata žalovaného, s ktorým bol sprostredkovateľ v osobnom kontakte. Po oznámení navýšenia ceny žalobcom a jeho neprijatí žalovaným sprostredkovateľ dňa 17.02.2022 vrátil žalovanému rezervačný poplatok, pričom s jeho ostatnými nárokmi ho odkázal na žalobcu. Vrátením rezervačného poplatku na žiadosť záujemcu považoval sprostredkovateľ rezervačnú zmluvu za zrušenú. V zmluve, ktorú vypracoval sprostredkovateľ, boli dohodnuté tri dátumy, a to tak, že do 31.03.2022 mal investor ukončiť stavbu nehnuteľnosti, do 31.05.2022 bola platnosť rezervačnej zmluvy s tým, že budúci kupujúci si vymienil v zmluve, že v prípade omeškania s kolaudáciou nehnuteľnosti termín rezervácie bude posunutý do 31.07.2022. Pokiaľ dôjde k tomuto posunutiu termínu rezervácie, tak pre tento prípad sa medzi stranami dohodlo odškodné vo výške 0,01 % denne z kúpnej ceny nehnuteľnosti, a to práve za obdobie omeškania s kolaudáciou t.j. od 01.06.2022 do 31.07.2022. Toto zmluvné strany zakomponovali do rezervačnej zmluvy tak, ako to vyplýva z poslednej vety čl. III bod 1 zmluvy. V prípade, že do 31.07.2022 nebude uzavretá kúpna zmluva z dôvodu na strane budúceho predávajúceho, tak budúcemu kúpjúcemu mali vzniknúť tieto nároky: zmluvná pokuta vo výške 6.000,- €, vrátenie rezervačného poplatku vo výške 6.000,- € a k tomu aj vyššie uvedené odškodné za obdobie od 01.06.2022 do 31.07.2022. Účelom tejto zmluvy bola rezervácia, pričom ju nemožno považovať za zmluvu o budúcej zmluve.

Žalobca dňa 10.07.2024 oznámil súdu, že konanie o nahradenie prejavu vôle, vedené medzi totožnými sporovými stranami (v opačnom procesnom postavení) na tunajšom súde pod sp. zn. 17C/47/2023, na ktoré žalovaný viazal dôvodnosť trvania neodkladného opatrenia, zrušenia ktorého sa žalobca domáha, bolo právoplatne skončené z dôvodu späťvzatia žaloby, a to uznesením č.k 17C/47/2023-139 zo dňa 14.05.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.06.2024. Žalobca na základe svojej doterajšej skutkovej a právnej argumentácie, ako i s prihliadnutím na právoplatné zastavenie iného konania o nahradenie prejavu vôle z dôvodu späťvzatia žaloby navrhol, aby súd predmetnému návrhu vyhovel a priznal žalobcovi plnú náhradu trov konania.

Žalovaný vo svojom vyjadrení z 26.08.2024 udelil súhlas s návrhom žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia.

Súd o predmetnom návrhu, na návrh obidvoch strán sporu, rozhodol primerane podľa ust. § 339 C.s.p. bez pokračovania v meritórnom pojednávaní, a to vyhlásením tohto uznesenia v termíne 06.09.2024.

7. Súd zruší neodkladné opatrenie na návrh v tom prípade, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené. Táto úprava zahŕňa predovšetkým tie prípady, keď došlo k zmene pomerov, čo má za následok, že neodkladné opatrenie už nie je nutné ani účelné. Účelom zrušenia neodkladného opatrenia je predovšetkým právna istota dotknutých subjektov v tom zmysle, že bude jednoznačne rozhodnutím súdu konštatované, že účinky neodkladného opatrenia pominuli.

Po vykonaní dokazovania súd jednoznačne ustálil, že neodkladné opatrenie špecifikované vo výroku I tohto uznesenia už nie je nutné, ani účelné na zabezpečovanie ohrozeného práva žalovaného, keďže odpadli dôvody, pre ktoré bolo nariadené. Súd sa stotožňuje s argumentáciou žalobcu, a to tak pri okruhu dôvodov uvádzaných pod A/, ako aj pri okruhu dôvodov uvádzaných pod B/.

A/: Vychádzajúc z výslovného znenia čl. II bod 1 a čl. III bod 1 rezervačnej zmluvy je nepochybné, že výhradné (prednostné) právo žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve trvalo len počas doby rezervácie nehnuteľnosti dohodnutej ako doby určitej, a to v prípade predĺženia kolaudácie najneskôr do 31.07.2022. Jediným vyvoditeľným

dôvodom, pre ktorý bolo dňa 25.02.2022 nariadené neodkladné opatrenie, je pritom ochrana výhradného (prednostného) práva na uzavretie kúpnej zmluvy. Doba rezervácie nehnuteľnosti, a teda aj doba na uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve, uplynula najneskôr dňom 31.07.2022, tzn. výhradné (prednostné) právo žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom zaniklo uplynutím tohto dňa, a to bez ohľadu na ďalší obsah článku III. ods. 1 rezervačnej zmluvy, ktorý samotný zánik uvedeného práva žiadnym spôsobom neovplyvňuje (k žalovaným tvrdenej povinnosti žalobcu uzavrieť kúpnu zmluvu aj po uplynutí rezervačnej doby vid' závery súdu v ďalšom odseku odôvodnenia tohto uznesenia). Uvedené neovplyvňuje ani konkrétna formulácia medzitým vydaného neodkladného opatrenia, z ktorej vyplýval všeobecný zákaz dispozície žalobcu s nehnuteľnosťou, čo síce aj do uvedeného dátumu prakticky sťažovalo uzavretie kúpnej zmluvy medzi stranami, avšak v prípade zhodnej vôle strán sa tu bez pochyb dala táto formálna prekážka vzniknutá neodkladným opatrením odstrániť vhodnými hmotnoprávnymi, resp. procesnoprávnymi prostriedkami strán.

Aj keď neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 12C/7/2022-32 zo dňa 25.02.2022 nebolo časovo ohraničené a žalovanému nebola uložená povinnosť podľa ust. § 336 C.s.p. podať žalobu vo veci samej, uplynutím rezervačnej doby a zánikom výhradného (prednostného) práva žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom za podmienok uvedených v rezervačnej zmluve, na ktoré žalovaný pôvodne viazal dôvodnosť vydania neodkladného opatrenia, v každom prípade odpadol dôvod, pre ktorý bolo toto neodkladné opatrenie nariadené (ochrana výhradného práva žalovaného počas rezervačnej doby) a vznikol dôvod na jeho zrušenie v dôsledku zmeny pomerov podľa ust. 334 C.s.p.

8. B/: Hoci iný dôvod ochrany výslovne nevyplýval ani z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a ani z uznesenia, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené, vzhľadom na časovú neohraničenosť a vzhľadom na ďalší priebeh udalostí formovaný závermi tunajšieho súdu v uznesení o nariadení ďalšieho súvisiaceho neodkladného opatrenia č.k. 12C/56/2022-30 zo dňa 02.09.2022 a závermi nadväzujúceho uznesenia Krajského súdu v Trnave č.k. 10Co/34/2023-91 zo dňa 28.07.2023 bolo teoreticky možné uvažovať o tom, či je potrebné a vhodné ďalej viazať dôvodnosť trvania predmetného neodkladného opatrenia - a to za účelom poskytnutia ochrany aj prípadnému stále existujúcemu právu žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy - na neskôr začaté iné konanie o nahradenie prejavu vôle, vedené medzi totožnými sporovými stranami (v opačnom procesnom postavení) na tunajšom súde pod sp. zn. 17C/47/2023. Tým, že uvedené iné konanie bolo právoplatne zastavené v dôsledku späťvzatia žaloby tu žalovaným, však odpadol aj uvedený dôvod, na ktorom by teoreticky mohla byť založená dôvodnosť trvania poskytnutej ochrany.

Súd pritom, pokiaľ ide o predmet zastaveného iného konania sp. zn. 17C/47/2023, dospel zároveň aj k rovnakým záverom ako žalobca, a teda že žalobcovi z rezervačnej zmluvy nevyplývala povinnosť vyzvať žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy, ani povinnosť vypracovať návrh kúpnej zmluvy. V rezervačnej zmluve tak určite nebol dátum 31.07.2022 dohodnutý ako najneskorší termín, do ktorého bol žalobca povinný uzavrieť so žalovaným kúpnu zmluvu, nič v tomto zmysle z rezervačnej zmluvy pre žalobcu nevyplývalo a žalobca sa v tomto smere preto ani nemohol dostať do omeškania.

Právne významnou skutočnosťou tu ďalej bolo, že výhradné právo na príležitosť pre uzavretie kúpnej zmluvy podľa rezervačnej zmluvy žalovanému nezaložilo právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalobcu na kúpnej zmluve. Z formulácie čl. II bod 1 rezervačnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že uzavrieť kúpnu zmluvu sa výslovne zaviazal v postavení záujemcu o kúpu len žalovaný a len jeho postihovala kontrakčná povinnosť, čo vylučuje jeho vecnú legitimitáciu na uplatnenie práva na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom. Oproti tomu žalobcu nepostihovala kontrakčná povinnosť a žalobca sa nezaviazal k uzavretiu kúpnej zmluvy, preto nie je možné túto povinnosť od neho vymáhať žalobou na nahradenie prejavu vôle a súdnym rozhodnutím nahraďiť jeho neexistujúcu hmotnoprávnú (kontrakčnú) povinnosť, resp. súdnym rozhodnutím uložiť žalobcovi splnenie povinnosti, ku ktorej sa nezaviazal (§ 50a Občianskeho zákonníka). Je tak evidentné, že dôvodom nariadenia neodkladného opatrenia, resp. jeho zachovania v súčasnosti, (by) ani teoreticky nemohla byť v hmotnoprávnej rovine ochrana práva žalovaného domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalobcu na kúpnej zmluve.

Ak by aj žalovaný bol aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle žalobcu, súd by sa v jeho prípade mal ďalej zaoberať aj so žalobcom zdôrazňovanou otázkou, a teda či by právo žalovaného nezaniklo, resp. neprepadlo tým, že žalovaný v danej veci nepredložil v zákonom stanovenej jednoročnej lehote v rámci svojej žaloby (žalobného návrhu) aj samotný text kúpnej zmluvy, ku ktorej žiadal nahraďiť prejav vôle žalobcu.

9. Z vyššie uvedených dôvodov dospel súd k záveru, že v posudzovanej právnej veci sú splnené zákonné podmienky pre zrušenie predmetného neodkladného opatrenia v zmysle ust. § 334 C.s.p.

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

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.

10. O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 C.s.p. a § 255 ods. 1 v spojení s § 354 C.s.p., keďže konanie o zrušenie neodkladného opatrenia sa týmto rozhodnutím končí. V konaní o zrušenie neodkladného opatrenia plne úspešnému žalobcovi vznikol nárok na náhradu jeho trov voči žalovanému, ktorý v konaní úspech nemal, a to v plnom rozsahu podľa § 255 ods. 1 C.s.p. (v konaní nevyšiel najavo žiaden dôvod, pre ktorý by bolo potrebné zvažovať rozhodovanie o náhrade trov konania podľa iného ustanovenia C.s.p.). O výške trov konania žalobcu rozhodne súd s poukazom na ust. § 262 ods. 2 C.s.p. samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na podpísanom súde.

Odvolanie môže podať strana v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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 úkonu ktoré neboli uplatnené alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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 ods.1 ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).