

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 1Cob/224/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219205575  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Sedláčková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1219205575.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Sedláčkovej a členov senátu JUDr. Marty Šašinkovej a JUDr. Eleny Ondrišovej v právnej veci žalobcu: LANOVA, s. r. o., so sídlom Svoradova 1, 811 03 Bratislava IČO: 44 292 171, zast. Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s. r. o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava proti žalovaným: 1/ CP Hungary Business Consultancy Korlátolt Felelősségű Társaság, Andrassy út 17, 1061 Budapešť, Maďarská republika a 2/ augeo reality s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 546/14, 902 01 Pezinok, IČO: 51 955 733, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/149/2019-44 zo dňa 16.10.2019 takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/149/2019-44 zo dňa 16.10.2019 mení tak, že n a r i a ě u j e neodkladné opatrenie v znení:

1. Súd zakazuje žalovanému 2/ predat', darovať, previesť na tretiu osobu, resp. inak scudziť, prenajať alebo poskytnúť do bezplatného užívania, založiť alebo zaťažiť vecným bremenom alebo inak zaťažiť v prospech tretích osôb nehnuteľnosť - parcelu reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m2, druh pozemku: ostatná plocha, vedenú na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P., a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Súd ukladá žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa akýchkoľvek úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva zriadeného v prospech žalovaného 1 na nehnuteľnosť - parcelu reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m2, druh pozemku: ostatná plocha, vedenú na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P., ku ktorej má zriadené záložné právo podľa Z.-XXXXX/XX zo dňa 8.11.2018, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia. V odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že žalobou doručenou na súd dňa 10.10.2019 sa žalobca domáhal určenia, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - parcely reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m2, druh pozemku: ostatná plocha, vedenej na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P.. Zároveň sa domáhal aj určenia, že záložné právo zriadené v prospech CP Hungary Business Consultancy Korlátolt, Felelősségű Társaság, ID č. 24254557-7022-113-01, Andrassy út 17, 1061 Budapest podľa Z.-XXXXX/XX zo dňa 8.11.2018 k nehnuteľnosti - parcele reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m2, druh pozemku: ostatná plocha, vedenej na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P. neexistuje. Súčasne so žalobou vzniesol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v znení, že súd zakazuje žalovanému 2/ predat', darovať, previesť na tretiu osobu, resp. inak scudziť, prenajať alebo poskytnúť do bezplatného užívania, založiť alebo zaťažiť vecným bremenom alebo inak zaťažiť v prospech tretích osôb nehnuteľnosť - parcelu reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m2, druh pozemku: ostatná plocha, vedenú na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P., a to až do právoplatného

rozhodnutia vo veci samej. Tiež žiadal uložiť žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa akýchkoľvek úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva zriadeného v prospech žalovaného 1/ na nehnuteľnosť - parcelu reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, vedenú na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P., ku ktorej má zriadené záložné právo podľa Z.-XXXX/XX zo dňa 8.11.2018, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodnil tým, že opodstatnenosť samotného nároku žalobcu, ktorému má byť poskytnutá ochrana nariadením neodkladného opatrenia a jeho osvedčenie vyplýva zo skutočností, z ktorých je nesporné, že:

(i) žalobca so žalovaným 1/ uzavreli Kúpnu zmluvu, t.j. právny vzťah medzi stranami sporu, žalobcom a žalovaným 1/, je daný;

(ii) žalovaný 1/ sa stal výlučným vlastníkom Pozemku (čo je zrejme už len z toho, že žalovaný 1/ následne previedol vlastnícke právo na žalovaného 2/);

(iii) žalovaný 1/ svoj záväzok zaplatiť kúpnu cenu dohodnutú v Kúpnej zmluve dodnes ani čiastočne nesplnil;

(iv) žalobca odstúpil od Kúpnej zmluvy v súlade s jej ustanoveniami;

(v) v dôsledku uvedeného odstúpenia sa zo zákona obnovuje pôvodné vlastnícke právo žalobcu ako prevodcu k Pozemku v stave, v akom sa Pozemok nachádzal v čase jeho prevodu, t.j. bez zaťaženia Pozemku záložným právom v prospech žalovaného 1/;

(vi) v súčasnosti je ako vlastníkom Pozemku evidovaný na liste vlastníctva žalovaný 2/, ktorý nemohol nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka Pozemku, a ktorého hlavnou činnosťou podnikania je sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť);

(vii) v súčasnosti je k Pozemku evidované záložné právo v prospech žalovaného 1/, ktoré žalovaný 1/ nemohol nadobudnúť od nevlastníka - žalovaného 2/.

Vlastnícke právo žalobcu k Pozemku sa v dôsledku jeho odstúpenia od Kúpnej zmluvy obnovilo priamo zo zákona. Avšak, skutočný stav, t.j. že výlučným vlastníkom Pozemku je žalobca, nekorešponduje so stavom evidovaným vo verejne prístupnom katastri nehnuteľností, v ktorom je ako výlučným vlastníkom Pozemku evidovaný žalovaný 2/. Vzhľadom k tomu existuje dôvodná obava, že zo strany žalovaného 2/ dôjde k scudzeniu, prípadne ďalšiemu zaťaženiu dotknutého Pozemku, pričom uvedenú obavu posilňuje o to viac tá skutočnosť, že žalovaný 2/ je realitnou kanceláriou, ktorá predaj Pozemku v súčasnosti ponúka verejnosti prostredníctvom realitného portálu. Zároveň existuje aj dôvodná obava, že zo strany žalovaného 1/ dôjde k výkonu záložného práva k Pozemku. Práve uvedeným konaním zo strany žalovaných by došlo k porušovaniu vlastníckeho práva žalobcu k Pozemku. Vzhľadom na uvedené skutkové okolnosti a skutočnosť, že výlučným vlastníkom Pozemku (bez jeho zaťaženia záložným právom v prospech žalovaného 1/) je v dôsledku odstúpenia od Kúpnej zmluvy žalobca, nariadením zabezpečovacieho opatrenia, t.j. záložného práva k Pozemku nemožno dosiahnuť ochranu vlastníckeho práva žalobcu k Pozemku, spočívajúcu v zabránení ďalšieho scudzenia Pozemku zo strany žalovaného 2/ a výkonu záložného práva zo strany žalovaného 1/. Preto je potrebné bezodkladne upraviť pomery žalovaného 1/ a 2/ k Pozemku vo forme vydania žalobcom požadovaného neodkladného opatrenia.

3. Súd prvej inštancie poukázal v rozhodnutí na ust. § 324 ods. 1 CSP, § 325 ods. 1 ods. 2 CSP, § 326 ods. 1 ods. 2 CSP.

4. Súd prvej inštancie po preskúmaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a po oboznámení sa s obsahom spisu uviedol, že nedospel k záveru, že by žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Žalobca v žalobe tvrdí, že vlastnícke právo žalobcu k predmetnému pozemku sa v dôsledku jeho odstúpenia od kúpnej zmluvy z 24.8.2018 (ktorú uzatvoril žalobca ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci) obnovilo priamo zo zákona. Táto skutočnosť však nekorešponduje so stavom evidovaným v katastri nehnuteľností, v ktorom je ako výlučným vlastníkom pozemku evidovaný žalovaný 2/ (v dôsledku prevodu pozemku zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/ kúpnu zmluvou z 18.10.2018). Zároveň je na liste vlastníctva k pozemku evidované záložné právo v prospech žalovaného 1/. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam žalobca predpokladá a obáva sa, že zo strany žalovaného 2/ dôjde k scudzeniu, prípadne ďalšiemu zaťaženiu dotknutého pozemku, čo vyvodzuje predovšetkým z toho, že žalovaný 2/ je realitnou kanceláriou, ktorá predaj pozemku v súčasnosti ponúka verejnosti prostredníctvom realitného portálu. Žalobca tiež uviedol, že podľa jeho názoru existuje aj dôvodná obava, že zo strany žalovaného 1/ dôjde k výkonu záložného práva k pozemku, čo však nijak bližšie nezdôvodnil, ani neosvedčil.

5. Súd prvej inštancie mal za to, že žalobca v tomto štádiu konania dostatočne neosvedčil, že existuje bezprostredná a reálna hrozba, že zo strany žalovaného 2/ dôjde k scudzeniu, prípadne ďalšiemu zaťaženiu dotknutého pozemku. Do spisu síce založil snímky obrazovky, že žalovaný 2/ inzeruje na internete predaj stavebného pozemku na L. F. o výmere 2300 m<sup>2</sup>, tieto snímky však dostatočne neosvedčujú, že ide o predmetný pozemok, ku ktorému žalobca tvrdí, že má vlastnícke právo a ani, že v dôsledku týchto inzerátov bezprostredne hrozí scudzenie predmetného pozemku v krátkej dobe. Žalobca v žalobe neuviedol žiadne ďalšie skutočnosti, z ktorých by vyplývala hrozba scudzenia pozemku žalovaným 2/ a ani toho, že by zo strany žalovaného 1/ malo dôjsť k výkonu záložného práva k pozemku. Súd v danom štádiu konania nemá relevantným spôsobom osvedčené tvrdenia žalobcu, že je zo zákona vlastníkom predmetných nehnuteľností, ani že nastali ním tvrdené účinky odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy z 24.8.2018 uzatvorenej so žalovaným 1/. Za daného skutkového stavu veci v tomto štádiu konania by bolo podľa názoru súdu prvej inštancie nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia neprímerané, pretože toto predstavuje výnimočný a vážny zásah do práv a oprávnených záujmov dotknutej strany a mohlo by v konečnom dôsledku viesť k nevyrovnanému postaveniu subjektov konania. Žalobca zároveň neosvedčil, že by žalovaní akýmkoľvek spôsobom skutočne vyvíjali činnosť, ktorá by mohla viesť k vzniku škody značného rozsahu na strane žalobcu, resp. že by sa správali spôsobom, ktorý by odôvodňoval potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovanými. Nakoľko podľa názoru súdu prvej inštancie nebolo relevantným spôsobom preukázané splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

6. Proti uzneseniu podal v zmysle § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Žalobca v odvolaní uviedol, že nemožno súhlasiť so záverom súdu o tom, že žalobcom predložené inzeráty, resp. snímky neosvedčujú, že ide o Predmetný pozemok. V danom prípade súd vôbec neposúdil inzeráty komplexne v spojitosti so všetkými skutočnosťami a okolnosťami, na ktoré žalobca v žalobe poukázal, v dôsledku čoho súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Z obsahov inzerátov vyplýva, že ponúkaný pozemok má rozlohu cca 2300 m<sup>2</sup>, vlastníkom ponúkaného pozemku je žalovaný 2/, ponúkaný pozemok sa má nachádzať na L. ulici v K., na ponúkanom pozemku je zriadené záložné právo a cena ponúkaného pozemku je takmer totožná s cenou za predaj Pozemku uvedenou v Kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1/. Všetky uvedené údaje v inzerátoch ponúkaného pozemku sú zhodné s údajmi predmetného Pozemku a s prihliadnutím na všetky okolnosti skutkového stavu uvedené v žalobe je z logiky veci zrejmé, že ponúkaný pozemok v inzerátoch je práve Pozemkom, ktorého určenia vlastníckeho práva sa žalobca v tomto súdnom konaní domáha. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je nesporné, že žalovaný 2/ ponúka prostredníctvom inzerátov, ktoré žalobca predložil súdu, na predaj širokej verejnosti práve predmetný Pozemok. Poukázal aj na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 25Co/143/2018. O bezprostrednej hrozbe scudzenia Pozemku navyše nepochybne svedčí aj oznámenie žalovaného 2/ v inzerátoch v znení: „Predaj je súrny.“, z ktorého je zrejmé, že žalovaný 2/ má v úmysle predat' dotknutý Pozemok čo najskôr. Navyše bezprostredná a reálna hrozba scudzenia Pozemku s prihliadnutím na všetky okolnosti predmetnej veci vyplýva nepochybne už aj z tej skutočnosti, že žalovaný 1/ v krátkom časovom odstupe po uzavretí Kúpnej zmluvy so žalobcom previedol Pozemok na žalovaného 2/.

7. Záver súdu prvej inštancie o neosvedčení tvrdenia žalobcu, že je zo zákona vlastníkom predmetných nehnuteľností, ani že nastali ním tvrdené účinky odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy z 24.8.2018 žalobca považuje za zmätočný a nepreskúmateľný, nakoľko z neho nie je zrejmé, z akého konkrétneho dôvodu súd nepovažuje tvrdenia žalobcu za osvedčené relevantným spôsobom. Vzhľadom k uvedenému má za to, že napádané uznesenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, ako aj nesprávneho vyhodnotenia predložených dôkazov.

8. Žalobca ďalej poukázal na rozhodnutie NS SR zo dňa 20.7.2011, sp.zn. 6Sžo/229/2010, podľa ktorého odstúpenie od zmluvy má i vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, t.j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou.

9. Tak ako žalobca uviedol v žalobe, bývalý konateľ žalobcu - M. Z. M. uzavrel Kúpnu zmluvu so zahraničným subjektom - žalovaným 1/, ktorú zastupovala jemu blízka osoba - p. T. R., na predaj Pozemku značnej hodnoty, so splatnosťou kúpnej ceny až 5 mesiacov po tom, čo bude kupujúci zapísaný

na liste vlastníctva ako vlastník Pozemku, a to v rozpore s obchodnými záujmami žalobcu a bez toho, aby splnenie povinnosti žalovaného 1/ ako kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu bolo zabezpečené akýmkoľvek spôsobom. Žalovaný 1/ kúpnu cenu žalobcovi nezaplatil, pričom bývalý konateľ žalobcu - M.. Z.P. M. po uplynutí lehoty na zaplatenie kúpnej ceny ani raz nevyzval žalovaného 1/ ako kupujúceho na splnenie si povinnosti zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu. Následne v krátkom čase, t.j. 18.10.2018, bol vykonaný ďalší prevod Pozemku zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/, t.j. na spoločnosť, ktorá účelovo vznikla 12.9.2018. Žalovaný 2/ je personálne prepojený na osoby - M.. Z.P. M. a T. R., čo vyplýva aj zo samotného obsahu inzerátov, ktoré žalobca v konaní predložil, v ktorých je ako zástupca žalovaného 2/ uvedený práve p. T. R.. Z uvedeného je zrejmé, že skutočným zámerom žalovaného 1/ nikdy nebolo nadobudnutie vlastníctva k Pozemku, ale žalovaný 1/ predstavuje zjavne „nastrčený papierový subjekt“ bez primeraného majetkového zabezpečenia a žalovaný 2/ predstavuje účelovo založenú obchodnú spoločnosť priamo prepojenú na žalovaného 1/ a bývalého konateľa žalobcu s cieľom podieľať sa na ich podvodnom konaní ukrátiť žalobcu o majetok prostredníctvom fiktívnych prevodov, resp. účelových a podvodných prepisov Pozemku na viaceré subjekty v krátkom čase s účelom znemožniť žalobcovi dostať sa k svojmu takto odcudzenému majetku.

10. Žalovaný 2/ tak svoje domnelé vlastnícke právo k pozemku nikdy nenadobudol dobromyseľne, a vzhľadom na jeho účelový vznik, personálne prepojenie so žalovaným 1/ a s prihliadnutím na všetky okolnosti vo vzájomnej súvislosti ho nadobudnúť dobromyseľne ani nemohol. Vzhľadom na vyššie uvedené právne skutočnosti žalobca žiada, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil a navrhované neodkladné opatrenie nariadil.

11. Žalovaný 1/ sa na základe výzvy odvolacieho súdu prostredníctvom konateľa T. R. vyjadril k odvolaniu. Žalovaný 1/ uviedol, že ako 100 % vlastník spoločnosti ZENITH COMMERCE Ltd Company Number 05295244, Kemp House, 152-160 City Road, London, United Kingdom, EC1V 2NX, prostredníctvom ktorej naďalej vlastní spoločnosť LANOVA, s. r. o., ktorá je paradoxne navrhovateľom predmetného opatrenia. O podvodnom konaní osôb konajúcich v prospech spoločnosti CAPRICORNED Ltd ako aj v prospech J. K. A. informoval orgány činné v trestnom konaní. Žalovaný 1/ uviedol, že tieto osoby zjavne sfaľovali dokumenty, ktoré predložili na registráciu na Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, čo potvrdil aj notár, ktorý mal overovať predmetné dokumenty. Na základe týchto dôvodov, je nereálne a nelogické, aby svojim konaním poškodzoval spoločnosť LANOVA, s. r. o., ktorej je prostredníctvom ZENITH COMMERCE Ltd vlastníkom. Ako jediný majiteľ spoločnosti CP Hungary Business Consultancy Kft uviedol, že v predmetnej veci predaja pozemku konal tak, aby nebola poškodená žiadna spoločnosť, osoba ani inštitúcia. Advokátskej kancelárii Jurika & Keltoš (právny zástupca žalobcu) prostredníctvom spoločnosti ZENITH COMMERCE Ltd oznámil, že zastupujú v konaní osobu, obchodnú spoločnosť, ktorá im predložila zjavne falošné doklady. K vyjadreniu doložil listinné doklady a to zmluvu o predaji obchodného podielu prevodcu: ZENITH COMMERCE LTD a nadobúdateľa: CAPRICORNED LTD, Rozhodnutie jediného spoločníka spoločnosti LANOVA, s. r. o. (ZENITH COMMERCE LTD), Trestné oznámenie na neznámeho páchatela zo dňa 22.10.2019 podané M.. Z. M..

12. K odvolaniu sa vyjadril aj žalovaný 2/, ktorý uviedol, že sa stotožňuje so skutkovými aj právnymi závermi uvedenými v uznesení v časti týkajúcej sa neosvedčenia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. K tvrdeniam žalobcu, že žalovaný 2/ inzeruje na internete predaj stavebného pozemku na L. F. o výmere 2300 m<sup>2</sup> uviedol, že nikdy žiaden inzerát ohľadne predaja pozemku na Lanovej ulici nezverejnil a túto informáciu považuje za podvod. Žalovaný 2/ tvrdí, že je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a nie sú mu zrejmé dôvody, ktoré by mohli odôvodniť záver o vlastníckom práve žalobcu. Žalovaný 1/ sa na základe žiadosti žalovaného 2/ vyjadril, že osoby, ktoré sa vydávajú za štatutárnych zástupcov žalobcu (LANOVA, s. r. o.) nie sú skutočnými štatutárnymi zástupcami a v súvislosti so zápisom týchto osôb ako štatutárov do obchodného registra došlo k rozsiahlej trestnej činnosti. Na základe vyššie uvedeného žiadal uznesenie Okresného súdu Bratislava II ako vecne správne potvrdiť.

13. Odvolací súd prejednal vec podľa § 379 - 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné.

14. Podľa § 325 ods. 1 CSP 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), d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

16. Podľa § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

17. Žalobca sa žalobou vo veci samej domáha určenia, že je vlastníkom nehnuteľnosti presne špecifikovanej v žalobe ako aj určenia, že záložné právo zriadené v prospech CP Hungary Business Consultancy Korlátolt, Felelősségű Társaság, ID č. 24254557-7022-113-01, Andrásy út 17, 1061 Budapest podľa V-30680/18 zo dňa 8.11.2018 k nehnuteľnosti - parcele reg. „R.“ č. XXXXX/XXX o výmere 2239 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, vedenej na LV č. XXXX, okres K. T., obec: K. - M..Č.. P., katastrálne územie P. neexistuje. Žalobca má za to, že odstúpením od zmluvy sa obnovuje vlastnícke právo žalobcu ako prevodcu k pozemku bez zaťaženia pozemku záložným právom. Žalobca je presvedčený, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery žalovaného 1/ a 2/ k pozemku vo forme navrhovaného neodkladného opatrenia, pričom dôvodnosť a nevyhnutnosť nariadenia neodkladného opatrenia má za preukázanú.

18. Odvolací súd má na základe preskúmania napadnutého rozhodnutia a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia za to, že žalobca v konaní osvedčil skutočnosť relevantnú pre účely nariadenia požadovaného neodkladného opatrenia. Žalobca predložením inzerátov osvedčil, že predmetný pozemok žalovaný 2/ inzeruje na predaj, čím je dostatočne splnená obava ohrozenia exekúcie. Odvolací súd musí prisvedčiť žalobcovi, že ponúkaný pozemok v inzerátoch sa javí ako pozemok, ktorého určenia vlastníckeho práva sa žalobca v súdnom konaní domáha. Navyše z inzerátu vyplýva, že zadávateľom je žalovaný 2/ a ako zástupca je v inzeráte uvedený T. R., ktorý je zároveň štatutárnym zástupcom žalovaného 1/, v prospech ktorého je k pozemku evidované záložné právo. Vzhľadom na uvedené skutočnosti zastáva odvolací súd názoru, že žalobca relevantnými skutočnosťami osvedčil dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj nebezpečenstvo bezprostrednej a reálnej obavy z ohrozenia exekúcie.

19. Odvolací súd zdôrazňuje, že v tomto štádiu konania nemožno prejedikovať konečný výsledok sporu vo veci samej, súd však musí skúmať, či vzhľadom na všetky okolnosti možno považovať nárok za osvedčený a či vzťahy vyžadujú potrebu dočasnej úpravy. Pre účely nariadenia neodkladného opatrenia podľa odvolacieho súdu žalobca osvedčil, že sú splnené podmienky pre jeho nariadenie tak vo výroku 1., ako aj vo výroku 2.

20. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol, že v danom štádiu konania nemá relevantným spôsobom osvedčené, že žalobca je zo zákona vlastníkom predmetných nehnuteľností, ani že nastali ním tvrdené účinky odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy zo dňa 24.8.2018. Taktiež je podľa súdu prvej inštancie nariadenie neodkladného opatrenia neprimerané, nakoľko by mohlo viesť k nevyrovnanému postaveniu subjektov konania. Odvolací súd k účinkom odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy považuje za potrebné uviesť, že zmluvné strany (žalobca a žalovaný 1/) mali v kúpnej zmluve v čl. III bod 3.5 dohodnuté, že doručovanie písomností v súvislosti s kúpnu zmluvou sa bude realizovať na adresy zmluvných strán uvedené v tejto kúpnej zmluve. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak zmluvná strana písomne neoznámila druhej zmluvnej strane doručovaciu adresu odlišnú od adresy uvedenej v kúpnej zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručенú v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.

21. Odvolací súd má pre účely nariadenia neodkladného opatrenia za osvedčené, že žalobca doručoval odstúpenie od kúpnej zmluvy na adresu žalovaného 1/ uvedenú v kúpnej zmluve tak, ako si zmluvné strany dohodli. Otázka dôjdenia odstúpenia od zmluvy do dispozičnej sféry žalovaného 1/ bude predmetom posúdenia v konaní vo veci samej, avšak pre účely rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je postačujúce vyhodnotiť konanie žalobcu ako súladné s uzavretou zmluvou.

22. Odvolací súd považuje za podstatné ďalej uviesť, že nariadenie neodkladného opatrenia je v súlade aj so zásadou proporcionality, ktorú je súd povinný skúmať.

23. Ústavný súd Slovenskej republiky už v náleze č.k. II. ÚS 866/2014-42 z 20. augusta 2015 judikoval, že v konaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia príslušný súd v zásade nevykonáva dokazovanie, vychádza len z tzv. osvedčených skutočností - skutočností, ktoré vyplývajú z tvrdení účastníkov konania v iných podaniach, prípadne zo skutočností, ktoré možno osvedčiť z dôkazov, ktoré účastníci predložili v príslušnom štádiu konania o veci samej. Samotný Ústavný súd Slovenskej republiky následne vo svojom náleze č.k. III. ÚS 175/2017-44 z 4. júla 2017 konštatoval, že závery Ústavného súdu Slovenskej republiky, ku ktorým tento dospel v náleze č.k. II. ÚS 866/2014-42 z 20. augusta 2015 sú relevantné aj v súčasnosti, keď rekodifikáciou civilného procesného práva došlo k definitívnemu zániku inštitútu predbežného opatrenia a s účinnosťou od 1. júla 2016 Civilný sporový poriadok zaviedol inštitút neodkladného opatrenia a zabezpečovacieho opatrenia.

24. Odvolací súd za daného skutkového stavu a za situácie, kedy nevykonáva rozsiahlejšie dokazovanie, dospel k záveru, že základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia v požadovanom rozsahu v danom prípade boli splnené. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak, že neodkladné opatrenie v navrhovanom znení nariadil.

25. O nároku na trovy odvolacieho konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odvolací súd nerozhodoval, pretože rozhodnutie o odvolaní proti uzneseniu prvoinštančného súdu o návrhu na nariadenie neodkladného a zabezpečovacieho opatrenia nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP a contrario).

26. Toto uznesenie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 tretia veta zákona č. 757/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).