

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 10C/6/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1424200608
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Husová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1424200608.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: CHIRKOZ Medical Clinic, s. r. o., IČO: 36 366 285, so sídlom: Kladnianska 38, Bratislava, zastúp.: LEGAL & CORP s.r.o., IČO: 47 237 325, so sídlom: Gajova 11, Bratislava, proti žalovanej: D. E. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Č. XX, XXX XX J., o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zdržať sa zmluvného prevodu na tretie osoby, zriadenia záložného práva, vecného bremena, ako aj vloženia do základného imania alebo iného majetku právnickej osoby, a to k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor B., okres: B. D., obec: B. -J., k. ú: J., ako:

- stavby "súkrom. ambulancia s dopl. funk. bývania", súpisné číslo XXXXX, postavenej na pozemku parc. registra "C" evidované na kat. mape parc. č. XXX/X,
- pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 67 m², druh pozemku: záhrada,
- pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výnimkou prevodu vlastníckeho práva na žalobcu.

II. Vo zvyšku sa návrh zamietá.

III. Žalobcovi sa voči žalovanej priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným súdu dňa 15.01.2024 sa žalobca domáhal, aby súd zakázal žalovanej zdržať sa nakladania s akýmkoľvek právnymi a faktickými úkonmi, vrátane zmluvne nepreviesť na tretie osoby, nezriaďiť záložné právo, vecné bremeno alebo iné vecné či záväzkové právo v prospech tretích osôb, ako aj ako nevložiť vklad do základného imania alebo iného majetku právnickej osoby, a to nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedeným Okresným úradom B., katastrálny odbor B., okres: B. D., obec: B. - J., k. ú: J., a to: 1. stavby "súkrom. ambulancia s dopl. funk. bývania", súpisné číslo XXXXX, postavenej na pozemku parc. registra "C" evidované na kat. mape parc. č. XXX/X, 2. pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 67 m², druh pozemku: záhrada, 3. pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, 4. pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha, a nádvorie, 5. pozemok CKN parc. č. XXX/X, o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej všetky spolu aj ako "Nehuteľnosti") s výnimkou prevodu vlastníckeho práva na žalobcu, ako aj nahradiť mu trovy konania.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol odôvodnený tak, že žalobca na strane budúceho kupujúceho a žalovaná na strane budúceho predávajúceho uzatvorili dňa 31.10.2023 Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy (ďalej aj "Zmluva"), ktorej predmetom je záväzok žalovanej a žalobcu uzatvoriť kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam uvedeným v bode 1. tohto uznesenia najneskôr dňa 30.11.2024 za kúpnu cenu 800 000,00 Eur. Žalovaná uvedené Nehuteľnosti inzeruje na webových stránkach, za účelom ich scudzenia, čo žalobca preukazoval inzerátom zverejneným na webovej stránke

spoločnosti RE / MAX Slovakia. V rámci mimosúdnych rokovaní so žalovanou, ktoré boli vedené za účelom usporiadania vzájomných práv a povinností medzi žalobcom a žalovanou, z tvrdení žalovanej niekoľkokrát zaznelo, že Nehnuteľnosti má žalovaná v záujme scudziť. S poukazom na záväzok žalovanej uvedený v Čl. II ods. 1 Zmluvy (uzatvoriť kúpnu zmluvu dňa 30.11.2024) vzniká dôvodná obava ohrozenia povinnosti žalovanej uzatvoriť so žalobcom budúcu kúpnu zmluvu. Ak by žalovaná previedla svoje vlastnícke právo k uvedeným Nehnuteľnostiam, tak by jednak porušila svoju povinnosť, ktorá jej vyplýva zo Zmluvy a žalobcovi by v takomto prípade zanikla možnosť domáhania sa nahradenia prejavu vôle u žalovanej, o to viac je daná dôvodná obava ohrozenia splnenia povinnosti žalovanej zo Zmluvy.

3. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia boli pripojené listinné dôkazy: Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na č. I. 10, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. J. na č. I. 28, Inzerát na č. I. 31.

4. Zo Zmluvy mal súd za osvedčené skutkové tvrdenia žalobcu uvedené v bode 2. tohto uznesenia. Z predloženého inzerátu je zrejmé, že nehnuteľnosť je ponúkaná na predaj realitnou kanceláriou, (nie je uvedené, za akú kúpnu cenu). Inzerát, ako vyplýva z návrhu, bol zverejnený na internete ku dňu podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a súčasne je zverejnený aj ku dňu vydania tohto uznesenia, čo súd zisťoval za účelom trvania potreby bezodkladnej úpravy pomerov (viď č. I. 42 a nasl.) a s poukazom na ustanovenie § 185 C.s.p. Navyše sa javí, že táto nehnuteľnosť je inzerovaná ako komerčný priestor aj ako dom, čo vyplýva z totožných fotografií pri inzerátoch.

5. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie." Podľa § 324 ods. 2 C.s.p., na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V zmysle § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

7. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p, prvá veta, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylučenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

9. V zmysle § 336 C.s.p., (1) Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. (2) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. (3) Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná. (4) Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

10. V zmysle § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

11. Neodkladné opatrenie je inštitút, ktorý je na mieste použiť tam, kde je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo je tu obava, že exekúcia bude ohrozená s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia. Ide o taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlú súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcu osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Existenciu vyššie uvedených skutočností je povinný osvedčiť žalobca. Navrhovateľ (žalobca) musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda že osoba ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu

súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku navrhovateľa (žalobcu), či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany sporu nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia. Podmienkou pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je naliehavosť situácie, vyžadujúcej neodkladné riešenie veci v záujme predchádzania vzniku nožnej poruchy v právnom vzťahu. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

12. Súd sa pri posudzovaní dôvodnosti návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zaoberal otázkou, či sú splnené podmienky pre jeho nariadenie, ako sú uvedené vyššie. Na základe obsahu spisu súd dospel k záveru, že v danej veci sú voči žalovanej sčasti dané zákonné podmienky pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

13. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že došlo k uzatvoreniu Zmluvy, pričom kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je odplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam špecifikovaným vo výroku tohto uznesenia sa strany zaviazali uzatvoriť dňa 30.11.2024, teda vyše roka potom, ako bola podpísaná Zmluva (31.10.2023). Za tohto osvedčeného skutkového stavu, keď žalovaná už po ani nie troch mesiacoch po uzatvorení Zmluvy inzeruje túto nehnuteľnosť na predaj napriek tomu, že jej zo Zmluvy vyplýva povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorou prevedie vlastnícke právo k týmto Nehnutelnostiam na žalobcu, sa javí obava žalobcu zo zmarenia účinkov právneho úkonu - Zmluvy - dôvodnou. Krok žalovanej spočívajúci v inzerovaní Nehnutelností na predaj je tým nepochopiteľnejší, že žalovaná bola do 20.11.2023 v zmysle výpisu z Obchodného registra spoločníčkou žalobcu a do 31.10.2023 aj jeho konateľkou.

14. Citujúc rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 5Co/278/2014: "Ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu odporkyne nehnuteľnosti scudziti, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa zhoršilo do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej." Podobný názor vyplýva aj z rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3Co/337/2009: "Vydanie rozhodnutia o predbežnom opatrení nie je možné podmiennečne spochybňovať preukázaním určitej objektívnej skutočnosti za preukázania úmyslu žalovaných vykonať úkony súvisiace s vlastníctvom tejto nehnuteľnosti. Vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu nehnuteľností, pri ktorom už by ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola znížená. Pokiaľ žalovaní nemajú v úmysle nehnuteľnosti scudzovať, resp. zaťažovať, tak predbežné opatrenie je vo vzťahu k nim bez právneho významu a pokiaľ takýto úmysel mali, potom je jeho naradenie dôvodné."

15. Úmysel previesť či zaťažiť nehnuteľnosť je možné totiž vo všeobecnosti zistiť až z listu vlastníctva, na ktorom príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí plombu a v prípade tzv. urýchleného rozhodnutia (s povinnosťou správneho orgánu rozhodnúť do 15 dní) by bol žalobca nútený sledovať stav na liste vlastníctva doslova každý deň a ak by čakal na vyznačenie plomby, aj účel neodkladného opatrenia by mohol byť zmarený. V prejednávanej veci žalobca nemá podľa názoru súdu iný účinný prostriedok, ktorým by chránil svoje právo vyplývajúce zo Zmluvy. Súd pri rozhodovaní tiež zohľadnil možné následky zásahov do práv strán sporu vyvolané nariadením neodkladného opatrenia. Ak žalovaná nemá úmysel predmetnú nehnuteľnosť previesť na inú osobu, resp. iným spôsobom s ňou nakladať, zásah do jej práva v podobe zákazu takéhoto nakladania je fakticky iba formálny a nemá na ňu žiadny reálny dopad. Ak naopak žalovaná má takýto úmysel, je daná bezprostredná hrozba ujmy na právach žalobcu, a teda dôvod na vydanie neodkladného opatrenia. Za daných okolností sa preto javí, že nariadenie neodkladného opatrenia navrhnutého žalobcom môže splniť svoj zákonný účel, ktorým je zabezpečenie dočasnej ochrany práv. Zákaz dispozície s nehnuteľnosťami má v tomto význame preventívny účinok. Navyše v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 2Cdon/1505/97, porušenie právnych povinností vyplývajúcich zo zmluvy o budúcej zmluve má právne dôsledky len pre účastníkov tejto zmluvy. Ak niekto predá vec, ku ktorej prevodu sa zaviazal v zmluve o budúcej zmluve niekomu inému, nie je táto skutočnosť sama osebe dôvodom neplatnosti kúpnej

zmluvy podľa § 39 OZ. Žalobca by sa teda nemohol domáhať nárokov ani voči prípadnej tretej osobe a neprislúcha mu voči nej napríklad ani predkupné právo, pričom aj o prevode by sa mohol dozvedieť iba sledovaním zápisu na liste vlastníctva. Pokiaľ by sa žalovanej podarilo uzatvoriť kúpnu zmluvu k Nehnuteľnostiam a previesť vlastnícke právo na tretiu osobu, stotožňuje sa súd prvej inštancie s názorom žalobcu, že by sa žalobca už nemohol domáhať nahradenia prejavu vôle. Prípadným ďalším prevodom by sa totiž postavenie žalobcu mohlo zhoršiť takým spôsobom, že by sa mu už neoplatilo uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu.

16. Súd nariadil žalovanej okrem prevodu Nehnuteľností zdržať sa aj zriadenia záložného práva, k čomu by mohlo dôjsť napríklad aj v súvislosti s prevodom vlastníctva na tretiu osobu, ktorá by uhrádzala kúpnu cenu prostredníctvom hypotekárneho úveru. Čo sa týka povinnosti zdržať sa zriadenia vecného bremena, či vloženia do základného imania, uvedené vyhodnotil súd ako proporcionálne. Zriadenie vecného bremena by mohlo podstatným spôsobom znížiť cenu nehnuteľnosti. Vklad do základného imania by mal v tomto prípade voči žalobcovi rovnaký účinok ako prevod na tretiu osobu.

17. Výrokom II. tohto uznesenia súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v zostávajúcej časti (nad rámec výroku I.). Žalobca sa domáhal, aby súd zakázal žalovanej zdržať sa akéhokoľvek nakladania a zdržať sa zriadenia iného vecného či záväzkového práva, ktorá formulácia by bola pre osobu aktuálne zapísanú ako vlastníčku nehnuteľnosti na liste vlastníctva neproporcionálna. Obmedzovala by napríklad aj oprávnenie vlastníka Nehnuteľnosti prenajať (keď súčasne z článku I., ods. 4, písm. f) Zmluvy vyplýva, že nájomcom nehnuteľnosti je aktuálne žalobca). Čo sa týka vecných práv, žalovanej sa neodkladným opatrením zakazuje zriadiť záložné právo a vecné bremeno, pričom zostávajúce vecné právo k cudzej veci - zádržné právo sa viaže z povahy inštitútu iba na veci hnutelne, jeho využitie je teda vylúčené. Záverom súd pre úplnosť dopĺňa, že žalobca v návrhu odkazoval na ustanovenie § 325 ods. 2 písm. c) C.s.p., ale v petite žiadal, aby súd zaviazal žalovanú zdržať sa nakladania s právami, teda v zmysle § 325 ods. 2 písm. d) Civilného sporového poriadku, pričom súd má za to, že s ohľadom na uloženie viacerých povinností je vhodnejšie aplikovať práve ustanovenie § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p.

18. Súd neuložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej, nakoľko nariadením neodkladného opatrenia je možné dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami a navyše žalovanej nič nebráni, aby sa v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy alebo v prípade, že sa strany sporu dohodnú na zmene Zmluvy či jej ukončení alebo dôjde k zániku zmluvného vzťahu medzi nimi iným spôsobom domáhala zrušenia neodkladného opatrenia. Zároveň zmluvným stranám ešte ku dňu rozhodovania súdu o neodkladnom opatrení nesvedčí povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, nakoľko sa dohodli na dátume uzatvorenia dňa 30.11.2024 a súd nie je oprávnený vstupovať do ich zmluvnej autonómie.

19. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, pričom žalobca bol vo veci úspešný v celom rozsahu, resp. neúspešný iba v časti, ktorú súd vyhodnotil ako nepatrnú a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.