

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Co/452/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214217479  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1214217479.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľky: Mgr. I. U., J. J. XX, Bratislava, proti odporcovi: FejHu s.r.o., Grösslingova 52, Bratislava, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 17C/199/2014-23, zo dňa 17.7.2014, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

### odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia.

V odôvodnení uviedol, že navrhovateľka sa svojim návrhom domáhala uloženia povinnosti odporcovi sprístupniť a umožniť jej výkon práva užívať miesto na parkovanie jedného vozidla na pozemku parc. č. XXXX/X „C“ KN pre k.ú.R. s tým, že vo veci samej sa mieni domáhať nerušeniu výkonu užívacieho práva k parkovaciemu miestu vrátane vytýčenia a riadneho vyznačenia parkovacieho miesta na uvedenom pozemku. Potrebu predbežnej úpravy navrhovateľka odôvodnila poukazom na zmluvu o prevode vlastníctva bytu uzavretú dňa 15.11.2013, na základe ktorej jej odporca ako predávajúci a súčasne aj investor stavby previedol byt č. 3 nachádzajúci sa na prvom poschodí domu súp. č. XXXXX, na U. X/D v Bratislave, postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XX v k.ú. Vrakuňa. Podmienkami pre zaplatenie kúpnej ceny boli podľa čl. VII ods. 2 zmluvy právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti bez tiarch a prístup a právo používať miesto na parkovanie jedného vozidla v lokalite projektu, a to na pozemku parc. č. XXXX/X. Napriek úhrade kúpnej ceny v plnom rozsahu odporca parkovacie miesto nezabezpečil a riadne nevyznačil. Navrhovateľka odporcu písomne vyzvala na riadne vyznačenie parkovacieho miesta, avšak bezúspešne. Uviedla, že nemá kde parkovať, čo jej značne sťažuje užívanie obydľia a zároveň je nútená pri parkovaní obmedzovať iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Odporca ju zároveň diskriminuje, keď na rozdiel od iných vlastníkov svojim nekonaním vytvára nerovnaké podmienky a znemožňuje jej riadne vykonávanie práv plynúcich zo zmluvy; vytvorenie nerovnakých podmienok sa prejavilo okrem iného aj v tom, že niektorým vlastníkom vyčlenil pozemky na parkovanie, tieto rozdelil a zapísal; v prípade navrhovateľky však svoju zmluvnú povinnosť odmieta splniť. Naliehavosť potreby dočasného usporiadania pomerov medzi účastníkmi konania navrhovateľka odôvodnila skutočnosťou, že nesprístupnenie parkovacieho miesta, jeho nevytýčenie, neoznačenie a nemožnosť užívania, jej zásadným spôsobom znemožňuje užívanie bytu.

Súd prvého stupňa ďalej uviedol, že na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 15.11.2013 je navrhovateľka vedená ako vlastníčka bytu č. 3 nachádzajúceho sa na 1. poschodí rodinného domu, vchod U. XD, Bratislava, postaveného na parc. č. XXXX/XX, súp. č. XXXXX, ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele XXXX/XXXXX s právom vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. XXXX/

X. Podľa článku VII ods. 2 uvedenej zmluvy sa navrhovateľka zaviazala zaplatiť kúpnu cenu za byt a spoluvlastnícke podiely za podmienky právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho bez akýchkoľvek tiarch a za podmienky, že má prístup a právo užívať miesto na parkovanie jedného vozidla v lokalite projektu, a to na pozemku parc. č. XXXX/X v k.ú Vrankaňa.

Navrhovateľka teda odkazovala na zmluvu o prevode vlastníctva bytu s prehlásením odporcu o jej prístupe a práve užívať miesto na parkovanie jedného vozidla na pozemku parc. č. XXXX/X bez toho, aby sa odporca zmluvne zaviazal parkovacie miesto konkrétnym spôsobom vytýčiť, prípadne ho previesť do jej vlastníctva alebo nájmu. Tvrdenia o inom prístupe odporcu vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov v predmetom dome navrhovateľka žiadnym spôsobom nepreukázala. Rovnako sa súdu prvého stupňa nejavilo ako dôvodné domáhať sa návrhom vo veci samej uloženia povinnosti odporcovi vytýčiť a riadne vyznačiť parkovacie miesto, ktorá povinnosť nie je predmetom zmluvy zo dňa 15.11.2013. Na uvedenom základe súd prvého stupňa pre nesplnenie základných predpokladov (pravdepodobnosť nároku a naliehavosť predbežnej úpravy) návrh na nariadenie predbežného opatrenia v zmysle § 74 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. zamietol.

Proti uzneseniu podala odvolanie navrhovateľka a žiadala napadnuté uznesenie zmeniť a nariadiť navrhované predbežné opatrenie. Uviedla, že pravdepodobnosť nároku je daná čl. VII ods. 2 písm. b) zmluvy, podľa ktorého má po kumulatívnom splnení podmienok prístup a právo užívať miesto na parkovanie jedného vozidla na pozemku parc. č. 2572/9 v k.ú. Vrankaňa. Naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov je daná záujmom odporcu stavať na parcele, ktorá bola zmluvne vyčlenená pre vlastníkov bytov na užívanie parkovacích miest; z uvedeného vyplýva ohrozenie výkonu rozhodnutia vo veci samej tým, že parcela, na ktorej by mala užívať parkovacie miesto, bude zastavaná. Nenariadením predbežného opatrenia sa podstatne zhorší jej právne postavenie v spore tak, že v budúcnosti nebude možné užívať parkovacie miesto na uvedenej parcele, nakoľko bude použitá na iný účel. Zo záväzného stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 31.10.2013 (založeného s odvolaním) vyplýva, že sa odporca pokúša o zmenu stavby pred dokončením; z fotodokumentácie (založenej s odvolaním) je zrejmé, že stavebné práce na predmetnej parcele začali.

Odvolací súd prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), pričom bol viazaný jeho rozsahom a dôvodmi (§ 212 ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia je potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obava z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia musí byť v konaní o nariadenie predbežného opatrenia aspoň osvedčená. Spoločným znakom oboch typov predbežných opatrení je ich dočasný - predbežný charakter. Navrhovateľka sa podľa návrhu domáhala nariadenia predbežného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov; podľa odvolania aj pre obavu z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia.

Nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov v zmysle § 74 ods. 1 O.s.p., resp. po začatí konania v zmysle § 102 ods. 1 O.s.p., je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí alebo osvedčí právny vzťah medzi účastníkmi, ak tieto vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, ak sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi.

Záver o opodstatnenosti predbežného opatrenia pri obave z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia sa odvíja od splnenia predpokladov uvedených v § 74 ods. 1 O.s.p. (a to aj po začatí konania vo veci samej, keď § 102 ods. 1 O.s.p. neupravuje možnosť nariadenia predbežného opatrenia takéhoto obsahu). Predpokladom jeho nariadenia je existencia súdneho rozhodnutia alebo stav v súdnom konaní, ktorý osvedčuje, že reálne dôjde k vyneseniu takéhoto rozhodnutia a osvedčenie obavy z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia. Obava z ohrozenia je stav nútiaci navrhovateľa - oprávneného, aby požiadal o zabezpečenie budúcej exekúcie. Navrhovateľ - oprávnený musí teda tvrdiť a osvedčiť, že odporca -

povinný koná tak, že môže dôjsť k zmareniu, sťaženiu alebo znemožneniu exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia.

Navrhovateľka potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnila nemožnosťou užívania parkovacieho miesta podľa dojednania v čl. VII ods. 2 zmluvy o prevode vlastníctva bytu s tým, že jeho nesprístupnenie, nevytýčenie, neoznačenie a tým nemožnosť jeho užívania jej znemožňuje užívanie bytu. Samotná tvrdená nemožnosť užívania parkovacieho miesta však nemá priamy a bezprostredný vplyv na možnosť užívania bytu. Navrhovateľka teda nepreukázala a ani neosvedčila nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy; neuviedla žiadne skutočnosti, z ktorých by vyplývala naliehavá potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, resp. obava z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia. Súd prvého stupňa preto už vzhľadom na úplnú absenciu preukázania, či aspoň osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy ako základného predpokladu pre nariadenie predbežného opatrenia návrh na nariadenie predbežného opatrenia správne zamietol.

Predbežné opatrenie musí mať navyše vzťah k právnemu vzťahu, ktorý bude predmetom konania vo veci samej, pričom jednou z náležitostí návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Navrhovateľ predbežného opatrenia takto musí osvedčiť skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej, t.j. musí osvedčiť nárok vo veci samej. V predmetnej veci navrhovateľka v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uviedla, že vo veci samej sa bude domáhať nerušeniu výkonu užívacieho práva k parkovaciemu miestu vrátane jeho vytýčenia a riadneho vyznačenia na označenom pozemku. Nakoľko v čl. VII ods. 2 písm. b) zmluvy o prevode vlastníctva bytu je dojednanie o prístupe a práve navrhovateľky užívať miesto na parkovanie jedného vozidla na pozemku parc. č. 2572/9 v k.ú. Vrakuňa, správny je i záver súdu prvého stupňa ohľadom neosvedčenia pravdepodobnosti nároku vo veci samej v súvislosti s vytýčením a vyznačením parkovacieho miesta, keď takáto povinnosť odporcu v zmluve o prevode vlastníctva bytu dojednaná nebola.

Navrhovateľka až v odvolaní uviedla, že odporca sa pokúša o zmenu stavby pred dokončením a že stavebné práce na predmetnom pozemku už začali. Podľa záväzného stanoviska k investičnej činnosti zo dňa 31.10.2013 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava nesúhlasilo na žiadosť odporcu ako investora zo dňa 14.8.2013, doplnenú dňa 16.9.2013, so zmenou stavby pred dokončením - rodinný dom na pozemkoch parc. č. XXXX/X a XXXX/X v k.ú. Vrakuňa. Uvedeným stanoviskom však rovnako nie je preukázaný a ani len osvedčený úmysel odporcu v súčasnosti realizovať stavebné práce na pozemku parc. č. XXXX/X v k.ú. Vrakuňa; žiadosť odporcu zo dňa 14.8.2013, doplnená dňa 16.9.2013, s ktorou Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava nesúhlasilo dňa 31.10.2013, nepreukazuje ani neosvedčuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy vo vzťahu k navrhovanému predbežnému opatreniu v súčasnosti. Rovnako také nebezpečenstvo bez ďalšieho nepreukazuje ani neosvedčuje k odvolaniu pripojená fotodokumentácia (3 fotky, z ktorých síce sú zrejme určité úpravy na pozemkoch, avšak bez ďalšieho nie je zrejme, na akom alebo akých pozemkoch sú vykonávané a ani kto a na akom základe ich vykonáva). Navrhovateľka tak ani v odvolacom konaní nepreukázala a ani len neosvedčila potrebu nariadenia navrhovaného predbežného opatrenia v zmysle § 74 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p.

Na uvedenom základe odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa v zmysle § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.