

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 17C/252/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214221266  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1214221266.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v Bratislave pred sudkyňou JUDr. Michaelou Pacherovou, PhD. v právnej veci navrhovateľa: ROVAK s. r. o., IČO: 44 073 461, Galvániho 1, Bratislava, zastúpený advokátskou kanceláriou Weis & Partners s.r.o., Ivánska cesta 30/B, Bratislava proti odporcovi: COLONIA - STAV s.r.o., IČO: 44 462 972, Gabčíkova cesta 5538/11, Dunajská Streda o nariadenie predbežného opatrenia takto

r o z h o d o l :

### r o z h o d o l :

Súd nariaďuje nasledovné predbežné opatrenie:

Odporcovi sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami vedenými katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva číslo XXXX, okres Bratislava II, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, katastrálne územie K. ako:

a) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6460/ 544327

b) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6328/544327

c) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6460/544327

d) byt číslo 404 - F, na 4. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 4473/544327

e) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6328/544327

f) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6460/544327

g) byt číslo XXX - U., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., vchod:

2

17C/252/2014

U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 8042/544327

h) byt číslo XXX - U., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 8625/544327

i) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 8491/544327

j) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 7971/544327

k) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 4437/544327

l) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6328/544327

m) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6893/544327

n) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 7042/544327

o) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 4948/544327

p) byt číslo XXX - G., na X. poschodí rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Z. C., V.: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 6300/544327

q) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. -

3

17C/252/2014

Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1163/544327

r) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1128/544327

s) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1128/544327

t) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1200/544327

u) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1188/544327

v) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1199/544327

w) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1199/544327

x) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1212/544327

y) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. H. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1199/544327

z) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1212/544327

aa) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. -

4

17C/252/2014

Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1199/544327

bb) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1982/544327

cc) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1959/544327

dd) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1184/544327

ee) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1200/544327

ff) nebytový priestor číslo X - XXXX, nachádzajúci sa v suteréne rozostavanej budovy postavenej na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, obytný súbor U. D. - M. - Nové centrum, vchod: U. a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku o veľkosti 1100/544327

t.j. scudziť ich, zriadiť k nim vecné bremeno alebo záložné právo, prenajať ich alebo inak zaťažiť právami v prospech tretích osôb a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Navrhovateľovi súd ukladá povinnosť, aby do 30 dní od právoplatnosti uznesenia o nariadení predbežného opatrenia podal na tunajší súd návrh vo veci samej.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania 33,- € do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

### **o d ô v o d n e n i e :**

Návrhom podaným na tunajší súd dňa 09.09.2014 sa navrhovateľ domáhal nariadenia predbežného opatrenia pred začatím konania vo veci samej, ktorým by súd zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými vo výrokovej časti tohto uznesenia (ďalej len "nehnuteľnosti") v rozsahu scudziť ich, zaťažiť ich vecným bremenom alebo záložným právom, prenajať ich alebo inak zaťažiť právami v prospech tretích osôb až do právoplatného skočenia konania vo veci samej. Návrhom vo veci samej sa pritom navrhovateľ mieni domáhať nahradenia prejavu vôle odporcu na uzavretie kúpnych zmlúv, predmetom ktorých budú sporné nehnuteľnosti. V návrhu ďalej uviedol, že odporca je

5

17C/252/2014

výlučným vlastníkom rozostavaných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome " H. Q. U. D. - M. - Z. C." označovaný aj ako "Q. X. J. ( ďalej len "bytový dom"). Bytový dom sa nachádza na U. R. Č. X v Bratislave a je postavený na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX, o výmere 1 548 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C", zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, vedenom pre katastrálne územie K.. Dňa 26. 6. 2013 uzatvoril odporca ako budúci predávajúci s D.. O. O. ako budúcou kupujúcou zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu. Predmetom budúceho prevodu mali byť nasledovné byty, nebytové priestory, garážové státa a parkovacie státa špecifikované v článku 2 bode 2. 4 zmluvy o budúcej zmluve: byt číslo 303 - F, byt číslo 305 - F, byt číslo 403 - F, byt číslo 404 - F, byt číslo 405 - F, byt číslo 503 - F, byt číslo 503 - G, byt číslo 506 - G, ku každému bytu spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušným spoluvlastníckym podielom k pozemku, spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo 2. F 014 - garáže, nachádzajúce sa na 1. podzemnom podlaží bytového domu, s ktorými je spojené právo výlučného užívania garážových staní:

- č. 2 - F 014 - 03 o výmere 11,63 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 04 o výmere 11,28 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 05 o výmere 11,28 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 06 o výmere 12,00 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 07 o výmere 11,88 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 08 o výmere 11,99 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 09 o výmere 11,99 m<sup>2</sup>

- č. 2 - F 014 - 10 o výmere 12,12 m<sup>2</sup>

vrátane práva užívať vnútornú príjazdovú komunikáciu.

Príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku (na LV číslo XXXX, katastrálne územie K. zodpovedajú vyššie špecifikované garážové státi ako časti nebytového priestoru číslo 2. F 014 - garáže) nasledovným nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v suteréne bytového domu:

- č. 2 - 1403, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1163/544327

- č. 2 - 1404, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1128/544327

- č. 2 - 1405, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1128/544327

- č. 2 - 1406, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1200/544327

- č. 2 - 1407, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1188/544327

- č. 2 - 1408, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1199/544327

6

17C/252/2014

- č. 2 - 1409, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1199/544327

- č. 2 - 1410, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1212/544327

- spoluvlastnícky podiel k parkovacej ploche číslo 8, s ktorou je spojené právo výlučného užívania parkovacích státí: č. 8 - 20 o výmere 10,42 m<sup>2</sup>, č. 8 - 21 o výmere 10,42, vrátane práva užívať príjazdovú komunikáciu;

- príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo G 013, nachádzajúci sa na 1. podzemnom podlaží bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: č. G 013 - 04 o výmere 2,56 m<sup>2</sup>, č. G 013 - 05 o výmere 2,56 m<sup>2</sup>; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku;

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo F 113 - komora, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: č. F 113 - 04 o výmere 1,57 m<sup>2</sup>, č. F 113 - 05 o výmere 1,94 m<sup>2</sup>, č. F 113 - 06 o výmere 1,94 m<sup>2</sup>; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

Dňa 26. 6. 2013 uzatvoril odporca ako budúci predávajúci za Ing. Katarínou Lehotovou ako budúci kupujúci zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu predmetom prevodu mali byť byty a

nebytové priestory, garážové státia a parkovacie státia špecifikované v článku II, bod 2. 4 zmluvy o budúcej zmluve:

- byt číslo 501 - F, byt číslo 502 - F, byt číslo 504 - F, byt číslo 505 - F k, byt číslo 601 - F, byt číslo 602 - F, byt číslo 603 - F byt číslo 604 - F ku každému bytu s podielom na priestoroch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v prislúchajúcej veľkosti.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo 2. F 014 - garáže, nachádzajúce sa na 1. podzemnom podlaží bytového domu, s ktorými je spojené právo výlučného užívania garážových státí:

č. 2 - F 014 - 011 o výmere 11,99 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 012 o výmere 12,12 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 013 o výmere 11,99 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 014 o výmere 19,82 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 015 o výmere 19,59 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 016 o výmere 11,84 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 017 o výmere 12,00 m<sup>2</sup>

č. 2 - F 014 - 018 o výmere 11,00 m<sup>2</sup>, vrátane práva užívať vnútornú príjazdovú komunikáciu; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku ; na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie K. zodpovedajú vyššie špecifikované garážové státia (ako časti nebytového

7

17C/252/2014

priestoru číslo 2. F 014 - garáže) nasledovným nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v suteréne bytového domu:

- č. 2 - 1411, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1199/544327

- č. 2 - 1412, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1212/544327

- č. 2 - 1413, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1199/544327

- č. 2 - 1414, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1982/544327

- č. 2 - 1415, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1959/544327

- č. 2 - 1416, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1184/544327

- č. 2 - 1417, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1200/544327

- č. 2 - 1418, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: 1100/544327,

- spoluvlastnícky podiel k parkovacej ploche číslo 8, s ktorou je spojené právo výlučného užívania parkovacích státí číslo 8 - 22 a číslo 8 - 23, vrátane práva užívať príjazdovú komunikáciu; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo F 113 - komora, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: číslo F 113 - 01 o výmere 1,57 m<sup>2</sup>, F 113 - 02 o výmere 1,57 m<sup>2</sup>, F 113 - 03 o výmere 1,57 m<sup>2</sup>; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo F 114 - komora, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, s ktorými je spojené právo výlučného užívania nebytového priestoru číslo F 114 o výmere 2,96 m<sup>2</sup>; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo 2 - F 012 - komora, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytového priestoru číslo 2 - F 012 vo výmere 3,61 m<sup>2</sup>; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

Zmluvami o postúpení práva a povinnosti zo dňa 30. 6. 2014 došlo k postúpeniu práva a povinnosti budúceho kupujúceho vyplývajúcich zo zmlúv o budúcich zmluvách z postupcu D.. O. O. T. D.. A. E. na navrhovateľa ako postupníka. Na základe predmetných zmlúv vstúpil navrhovateľ do práv a povinností budúceho

8

17C/252/2014

kupujúceho. O uvedenom postúpení práv a povinnosti budúceho kupujúceho bol odporca informovaný listom navrhovateľa zo dňa 30. 6. 2014.

Podľa článku II. Bod 2. 8 Zmluvy o budúcej zmluve, budúci predávajúci je povinný doručiť budúceму kupujúcemu výzvu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu na celý predmet prevodu v zmysle bodu 2. 4 tejto zmluvy, v ktorej budú jednotlivé byty a nebytové priestory presne špecifikované, najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa zápisu bytového domu do katastra nehnuteľností na príslušný list vlastníctva ako stavby s vyčlenenými bytmi a nebytovými priestormi, t.j. akonáhle sa jednotlivé byty a nebytové priestory stanú samostatnými predmetmi vlastníckeho práva. Nakoľko odporca si svoju zmluvnú povinnosť v zmysle vyššie citovaného zmluvného ustanovenia nesplnil, využil navrhovateľ svoje právo vyzvať k uzavretiu zmlúv a dňa 30. 6. 2014 (po splnení podmienky zápisu predmetných nehnuteľností na list vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie K.) vyzval odporcu na uzavretie zmlúv o prevode vlastníctva bytov. Odporca si však svoju kontraktálnu povinnosť do dnešného dňa nesplnil.

Potrebu predbežnej úpravy podľa § 74 ods. 1 O. s. p. dôvodil navrhovateľ tým, že má vedomosť o tom, že odporca uzatvoril prostredníctvom realitnej kancelárie RE/MAX Happy zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k predmetným bytom s tretími osobami, čo je v rozpore so zmluvnými záväzkami odporcu voči navrhovateľovi. Konkrétne navrhovateľ poukázal na zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu, ktorá bola uzatvorená dňa 17. 10. 2013 medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a F. F. ako budúcim kupujúcim. Predmetom zmluvy bol byt číslo F 503, a k nemu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckemu podielu k pozemku, teda išlo o ten istý byt, ktorý bol predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy uzavretej dňa 26. 6. 2013 s D.. O. O.. Uvedené podľa navrhovateľa svedčí o nevyhnutnej potrebe dočasne upraviť pomery účastníkov a to tak, aby odporca s predmetnými nehnuteľnosťami nenakladal v prípustnom rozsahu. Uvedené sa vzťahuje aj na nebytové priestory, pretože tieto s predajom bytov bezprostredne súvisia. Navrhovateľ mal zato, že existuje dôvodná a bezprostredná obava, že v blízkej budúcnosti môže reálne dôjsť k predaju bytov, na ktorých kúpu má nárok navrhovateľ ako budúci kupujúci v zmysle uzavretých zmlúv o budúcich zmluvách a zmluve o postúpení práv a povinnosti zo dňa 30.6.2014. Vzhľadom na vysoký dopyt po uvedených bytoch je možné opodstatnene predpokladať, že byty majú potenciál byť predané oveľa

skôr, než súd stihne rozhodnúť vo veci samej, čím je podľa názoru navrhovateľa dostatočne odôvodnená naliehavosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov.

Navrhovateľ sa mieni vo veci samej domáhať nahradenia prejavu vôle odporcu uzavrieť zmluvy s obsahom určeným zmluvách o budúcich v zmluvách o prevode vlastníctva bytov.

Súd sa oboznámil s obsahom listu vlastníctva číslo XXXX. pre katastrálne územie K. v, obsahom zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa z 26. 6. 2013 uzatvorenej medzi budúcim predávajúcim COLONIA-STAV s.r.o. a D.. O. O. ako budúcou kupujúcou, zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretej medzi obchodnou spoločnosťou COLONIA-STAV s.r.o. ako budúcim kupujúcim a Ing. A. E. ako budúcou kupujúcou, zmluvou o postúpenie práv a povinností zo dňa 30. 6. 2014 uzavretá medzi Ing. A. E. ako postupcom a navrhovateľom, zmluvou o postúpení práv a povinností uzavretou dňa 30. 6. 2014 medzi

9

17C/252/2014

Ing. O. O. ako postupcom a navrhovateľom ako postupníkom, listom zo dňa 30. 6. 2014 ktorým navrhovateľ oznamuje odporcovi, že došlo k postúpeniu práv a povinností zo zmlúv o budúcich zmluvách, výzvy na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu z 30. 6. 2014, doručeníek, zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretou medzi odporcom a F. F. dňa 17. 10. 2013, obsahom spisu tunajšieho súdu spisovej značky 10C 196/2014, 51C 196/2014, ako aj ďalším obsahom spisového materiálu, z obsahu ktorých mal preukázaný navrhovateľom tvrdený skutkový stav.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu vedeného pod spisovou značkou 10C 196/2014 bolo zistené, že obchodná spoločnosť COLONIA -STAV s.r.o. sa domáha, aby súd určil zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretú dňa 26. 6. 2013 za neplatnú a to z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom ako aj z dôvodu, že nebola uzavretá slobodne. Uzavretie tejto zmluvy bolo podmienkou úspešného uzavretia kúpnej zmluvy na pozemok, navyše samotný obsah zmluvy mal poskytovať D.. O. široký rozsah práv a minimum povinností, pričom na jej základe mala D.. O. po uzavretí zmlúv o prevode vlastníctva nadobudnúť vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom za cenu, ktorá je neprimerane nízka v porovnaní s trhovou hodnotou obdobných bytov a nebytových priestorov, na základe čoho má COLONIA-STAV s.r.o. zato, že zmluva o budúcej zmluve je absolútne neplatná pretože sa prieči dobrým mravom, ako aj z dôvodu, že prejav vôle budúceho predávajúceho nebol slobodný.

V tomto konaní sa mieni navrhovateľ domáhať nahradenia vôle odporcu na uzavretie kúpnych zmlúv v zmysle zmlúv o budúcich kúpnych zmlúv zo dňa 26.6. 2013 a zmluvy o postúpení práv a povinností zo dňa 30.06.2014. Potrebu predbežnej úpravy zdôvodnil navrhovateľ skutočnosťou, že napriek tomu, že budúci predávajúci uzavrel dňa 26.6.2013 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s D.. O., uzavrel následne dňa 17.10.2013 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k tomu istému bytu - bytu č. F-503 s budúcim kupujúcim - F. F.. Navrhovateľ taktiež poukázal na aktuálny výpis z LV č. XXXX pre k. ú. K., z obsahu ktorého je zrejmé, že odporca započal s predajom bytov. V súčasnosti sú na liste vlastníctva zapísané plomby o vkladovom konaní celkovo k piatim bytom, pričom jeden z týchto bytov je byt č. 603-F, ktorý bol predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 26.6.2013 uzavretej s pôvodnou budúcou kupujúcou Ing. A. E..

Podľa § 74 ods. 1, O. s. p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e), f) O. s. p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami; niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 3 O. s. p., súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi, aby v lehote, ktorú mu určí, podal návrh na začatie konania na súde alebo na rozhodcovskom súde; ak ide o konanie, ktoré možno začať aj bez návrhu, súd vydá uznesenie o začatí konania. Môže tiež určiť, že predbežné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Nariadenie predbežného opatrenia je podľa zákonných predpokladov uvedených v Občianskom súdnom poriadku prípustné a opodstatnené vtedy ak:

- sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi
- tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu
- táto dočasná úprava je potrebná
- sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi.

Poukazujúc na obsah listinných dôkazov súd konštatuje existenciu najzákladnejších skutočností, ktoré vytvárajú predpoklad na poskytnutie dočasnej ochrany nároku, ktorým sa vo veci samej hodlá navrhovateľ domáhať ochrany svojich práv (nahradenie vôle na uzavretie kúpnej zmluvy), preto nariadil predbežné opatrenie tak, ako žiadal navrhovateľ. Podľa § 76 ods. 4 O. s. p. uznesenie neobsahuje ďalšie zdôvodnenie, vzhľadom na to, že súd sa plne stotožnil so skrutkovými a právnymi dôvodmi uvádzanými navrhovateľom.

Podľa § 76 ods. 3 O. s. p. súd zároveň nariadil navrhovateľovi aby do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal návrh vo veci samej, v opačnom prípade predbežné opatrenie zanikne (§ 77 ods. 1 písm. a) O. s. p.).

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a priznal úspešnému navrhovateľovi právo na náhradu trov konania proti odporcovi neúspešnému v konaní o nariadenie predbežného opatrenia. Súd priznal navrhovateľovi trovy konania, ktoré boli zistené z obsahu spisu (súdny poplatok 33,- €), pretože právny zástupca navrhovateľa si iné trovy nevyčísľil.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené

(§ 205a),

11

17C/252/2014

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.