

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/798/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214221266  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kuchtová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1214221266.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: ROVAK s.r.o., IČO: 44 073 461, so sídlom 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, so sídlom Gabčíkova cesta 5538/11, Dunajská Streda, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II. z 9. októbra 2014 č. k. 17C/252/2014- 210 v spojení s opravným uznesením zo dňa 5. novembra 2014 č.k. 17C/252/2014-214, pomerom hlasov 3:0, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave napadnuté uznesenie Okresného súdu Bratislava II. v Bratislave z 9. októbra 2014 č. k. 17C/252/2014- 210 v spojení s opravným uznesením zo dňa 5. novembra 2014 č. k. 17C/252/2014-214 potvrdzuje.

Navrhovateľovi sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením v spojení s opravným uznesením súd prvého stupňa zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami vedenými na LV č. XXXX, Okresným úradom B., odbor katastrálny, okres: B. D., obec B.- F. Č. J., katastrálne územie K., a to:

- Byt č. 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX,

- Byt č. 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX,

- Byt č. 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX,

- Byt č. 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX,

- Byt č. 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX,





- Nebytový priestor číslo X-XXXX, nachádzajúci sa v suteréne 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX

- Nebytový priestor číslo X-XXXX, nachádzajúci sa v suteréne 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX

- Nebytový priestor číslo X-XXXX, nachádzajúci sa v suteréne 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 na pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX, a to scudzit' 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. Zároveň uložil navrhovateľovi povinnosť podať v lehote tridsiatich dní návrh vo veci samej. Odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 33,- eura do troch dní od právoplatnosti uznesenia.

V odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvého stupňa uviedol, že sa stotožňuje so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a preto mu vyhovel v celom rozsahu. Návrhom podaným na 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 uznesenia (ďalej len „nehnuteľnosti“). Návrhom vo veci samej sa navrhovateľ mieni domáhať nahradenia prejavu vôle odporcu na uzavretie kúpnych zmlúv, predmetom ktorých budú sporné nehnuteľnosti. Odporca je výlučným vlastníkom rozostavaných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome „ obytný súbor 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. B. a je postavený na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XXX o výmere XXXX F.X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parcela registra C, zapísaný na LV č. XXXX, vedenom pre katastrálne územie K.. Dňa 26.06.2013 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 státia a parkovacie státia špecifikované v článku 2 bode 2. 4 zmluvy o budúcej zmluve: byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - U., byt číslo XXX - U., 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 X. G. XXX - garáže, nachádzajúce sa na X. X. X. bytového domu, s ktorými je spojené právo výlučného užívania garážových staní:

- č.2 - G. XXX - XX H. V.F. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX H. V. XX,XX F.X

- č.2 - G. XXX - XX o výmere XX,XX F.X, vrátane práva užívať vnútornú príjazdovú komunikáciu.

Príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku (na LV č. XXXX, katastrálne územie K. zodpovedajú vyššie špecifikované garážové státia ako časti nebytového priestoru číslo X. G. XXX - garáže) nasledovným nebytovým priestorom nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu:

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č.X-XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- spoluvlastnícky podiel k parkovacej ploche číslo X, s ktorou je spojené právo výlučného užívania parkovacích státí: č.X-XX o výmere XX,XX F.X, č.X-XX o výmere XX,XX F.X, 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 U. XXX, nachádzajúci sa na X. X. X. bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: č. U. XXX-XX o výmere X,XX F.X, č. U. XXX - XX o výmere X,XX F.X; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku;

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo G. XXX - komora, nachádzajúci sa na X. Z. X. bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: č. G. XXX - XX o výmere X,XX F.X, č. G. XXX - XX o výmere X,XX F.X, č. G. XXX-XX o výmere X,XX F.X; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

Dňa 26.06.2013 uzatvoril odporca ako budúci predávajúci s D.. A. E. ako budúcim kupujúcim zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu. Predmetom prevodu mali byť byty a nebytové priestory, garážové státa a parkovacie státa špecifikované v článku II, bod 2. 4 zmluvy o budúcej zmluve:

- byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G., byt číslo XXX - G. ku každému bytu s podielom na priestoroch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v príslušajúcej veľkosti.

- Spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo X. G. XXX - garáže, nachádzajúce sa na X. X. X. bytového domu, s ktorými je spojené právo výlučného užívania garážových státí:

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G. XXX - XXX o výmere XX,XX F.X

č.X - G.-XXX o výmere XX,XX F.X, 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 státa (ako časti nebytového priestoru číslo X. G. XXX - garáže) nasledovným nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v suteréne bytového domu:

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX

- č. X - XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku: XXXX/XXXXXX,

- spoluvlastnícky podiel k parkovacej ploche číslo X, s ktorou je spojené právo výlučného užívania parkovacích státí číslo X - XX a číslo X - XX, 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. XXX - komora, nachádzajúci sa na X. Z. X. bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytových priestorov: číslo G. XXX - XX o výmere X,XX F.X, G. XXX - XX o výmere X,XX F.X, G. XXX - XX o výmere X,XX F.X; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo G. XXX - komora, nachádzajúci sa na X. Z. X. bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytového priestoru číslo G. XXX o výmere X,XX F.X; príslušný podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

- spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru číslo X - G. XXX - komora, nachádzajúci sa na X. Z. X. bytového domu, s ktorým je spojené právo výlučného užívania nebytového priestoru číslo X - G. XXX o výmere X,XX F.X; podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku.

Zmluvami o postúpení práva a povinnosti zo dňa 30.06. 2014 došlo k postúpeniu práva a povinnosti budúceho kupujúceho vyplývajúcich zo zmlúv o budúcich zmluvách z postupcu D.. O. O. aj D.. A. E. na navrhovateľa ako postupníka. Na základe predmetných zmlúv vstúpil navrhovateľ do práv a povinností budúceho kupujúceho. O uvedenom postúpení práv a povinností budúceho kupujúceho bol odporca informovaný listom navrhovateľa zo dňa 30.06.2014. Podľa článku II bod 2. 8 zmluvy o budúcej

zmluve, budúci predávajúci je povinný doručiť budúcemu 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. ako náhle 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 30.06.2014 (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 kontraktačnú povinnosť do dnešného dňa nesplnil. 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 bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu dňa 17.10.2013 medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a F. F. ako budúcim kupujúcim, predmetom ktorej bol byt číslo G. XXX, a k nemu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku. Teda išlo o ten istý byt, ktorý bol predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 26.06.2013 s D.. O. O.. Aj podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXXX je zrejmé, že odporca započal s predajom bytov. V súčasnosti sú na liste vlastníctva zapísané plomby o vkladovom konaní celkovo k piatim bytom, pričom 1 z týchto bytov je byt č. XXX - G., ktorý bol predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej s pôvodnou budúcou kupujúcou D.. A. E.. Súd prvého stupňa mal zato, že existencia najzákladnejších skutočností vytvára predpoklad na poskytnutie dočasnej ochrany nároku, ktorým sa vo veci samej hodlá navrhovateľ domáhať ochrany svojich práv (nahradenie vôle na uzavretie kúpnej zmluvy). Preto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel. Súčasne navrhovateľovi uložil povinnosť podať návrh vo veci samej v lehote 30 dní. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie odporca. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne. Uviedol, že súd prvého stupňa v rozpore z § 75 ods. 1 O.s.p. nesprávne právne vyhodnotil skutočnosť, že navrhovateľ preukázal dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Je zrejmé, že navrhovateľ nepreukázal svoju aktívnu vecnú legitimáciu a ani nepreukázal, že mu vzniklo právo vyplývajúce z ustanovenia bodu 2. 8 predmetných zmlúv o budúcich zmluvách, t. j. domáhať sa uzatvorenia budúcich zmlúv a teda, že je hmotnoprávne legitimovaný podať návrh vo veci samej. Takisto nebolo preukázané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, pretože v podanom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnená obava z vkladového konania pod č. V.-XXXX/XX nie je opodstatnená. Ku dňu vydania predbežného opatrenia bolo z právneho stavu na LV č. XXXX zrejmé, že nedošlo k žiadnemu prevodu vlastníctva k predmetným bytom a nebytovým priestorom na tretiu osobu, ale iba ku zmene v osobe záložného veriteľa vo vzťahu k predmetným piatim bytom a tento právny stav platí dodnes. Súd prvého stupňa z vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, pretože nehnuteľnosti, ako sú špecifikované vo výrokovej časti napadnutého uznesenia, nie sú vôbec totožné s tými, ktoré sú predmetom zmlúv o budúcich zmluvách. Napokon nariadením predbežného opatrenia bolo zasiahnuté do vlastníckych práv odporcu k jeho majetku, bez preukázania akejkoľvek relevantnosti potreby vydania predbežného opatrenia, čím odporcovi ako developerovi a realizátorovi výstavby predmetného bytového domu vzniká veľmi vysoká ujma a prietahu v realizácii projektu.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnuté uznesenie, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

V prípade, že je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov ešte pred rozhodnutím o veci samej, môže súd pred začatím konania (§ 74 ods. 1 O.s.p.) alebo po začatí konania (§ 102 O.s.p.) nariadiť predbežné opatrenie. V oboch prípadoch však dočasná úprava pomerov musí byť naliehavá a potrebná a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami konkrétneho prípadu. Predbežné opatrenie možno nariadiť iba za predpokladu, že samotný nárok je aspoň osvedčený, teda ak sa javí aspoň ako pravdepodobný. Predbežným opatrením nemožno prejudikovať konečné rozhodnutie o veci samej a nemožno nariadiť také predbežné opatrenie, ktorým by sa privodil stav, ktorý by znemožňoval buď vôbec alebo s nadmerným ťažkosťami obnoviť pôvodný stav.

Odvolačný súd je v zhode so súdom prvého stupňa, že navrhovateľ osvedčil predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia. V tomto smere sa odvolací súd stotožňuje s odôvodnením napadnutého uznesenia a konštatuje jeho správnosť (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

K jednotlivým odvolacím dôvodom odporcu odvolací súd uvádza, že otázka aktívnej vecnej legitímácie žalobcu bude predmetom posúdenia súdom prvého stupňa vo veci samej. Napriek uvedenému z článku II bod 2. 3 zmlúv o budúcich zmluvách o prevode vlastníctva bytu uzavretých medzi odporcom a D.. O. O. a D.. A. E. vyplýva oprávnenie budúceho kupujúceho previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu, ktorá tak vstúpi do právneho postavenia budúceho kupujúceho podľa tejto zmluvy. Práva a povinnosti zmluvných strán prechádzajú aj na ich právnych nástupcov. Citované ustanovenie je súčasťou zmlúv o budúcich zmluvách o prevode vlastníctva bytu, ktorú dobrovoľne podpísal samotný odporca (bod 11. 7 zmlúv). Otázka doručenia oznámenia o postúpení práv a povinností z týchto zmlúv bude predmetom posúdenia súdom prvého stupňa vo veci samej. Uvedené však postačuje na osvedčenie danosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Pokiaľ ide o nesúlad medzi označením pozemku, na ktorom sa nachádza obytný súbor U. D. - M. - Z. C. vo výrokovej časti napadnutého uznesenia (parcela č. XXXXX/XXX) s označením pozemku, na ktorom sa má nachádzať predmetný obytný súbor podľa zmlúv o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu (parcela č. XXXXX/XXX o výmere XXXX F.X), odvolací súd uvádza, že z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX je nepochybné, že pôvodná parcela č. XXXXX/XXX o výmere XXXX F.X (ktorá takto právne existovala v čase uzatvorenia zmluvy o budúcich zmluvách) bola na základe GP č. XX/XXXX (zameranie rozostavanej stavby na pozemku parc. č. XXXXX/XXX) a GP č. XX/XXXX (na oddelenie pozemkov parc. č. XXXXX/XXX-XXX) schválených katastrálnym úradom rozčlenená na parcelu č. XXXXX/XXX o výmere XXXX F.X (ostatné plochy), parcelu č. XXXXX/XXX o výmere XXXX F.X (zastavané plochy a nádvorie) a parcely č. XXXXX/XXX-XXX, každá vo výmere 11 m<sup>2</sup> (zastavané plochy a nádvorie). Sčítaním výmer týchto parciel (XXXX F.X + XXXX F.X + XX Y. XX F.X) L. V. XXXX F.X, t.j. rovnakú výmeru ako mala pôvodne parcela č. XXXXX/XXX. Z uvedeného je potom zrejmé, že predmetný obytný súbor sa nachádza na parcele, pôvodne označenej ako parcela č. XXXXX/XX o výmere XXXX F.X, len s tým rozdielom, že v čase uzatvárania zmlúv o budúcich zmluvách táto nebola ešte rozdelená. Neobstoí potom argument o tom, že nehnuteľnosti, ako sú špecifikované vo výrokovej časti napadnutého uznesenia, nie sú totožné s tými, ktoré sú predmetom zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. K samotnému nebezpečenstvu bezprostredne hroziacej ujmy, možno uviesť, že v zmysle článku 2. 2 Zmlúv o budúcich zmluvách, budúci predávajúci (odporca) sa zaväzuje, že predmet prevodu nebude v čase uzavretia budúcej zmluvy zaťažený inou ťarchou, než zákonným záložným právom podľa §15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení. V zmysle citovaného ustanovenia, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. V danom prípade však z LV č. XXXX (pokiaľ ide o rozostavané byty č. XXX-U., XXX-U., XXX- U., XXX-G. (tu ide o byt, ktorý mal byť predmetom prevodu na základe uzavretej zmluvy o budúcej zmluve s D.. A. E. , XXX- U.) z vkladového konania č. V. -XXXX/XX vyplýva (ako napokon tvrdí aj samotný odporca), že síce nejde o vkladové konania na podklade zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu, ale o vklad záložného práva v dôsledku dofinancovania výstavby bytového domu v prospech financujúceho subjektu p. F. L., B.. Nejde teda o zriadenie záložného práva podľa §15 zákona č. 182/1993 Z.z. (v prospech spoločenstva príp. ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov), ktoré ako jediné je prípustné podľa čl. 2.2 zmlúv. V prípade prevodu vlastníckeho práva na navrhovateľa (za predpokladu platnosti zmluvy o prevode práv a povinností zo zmlúv o budúcom prevode vlastníckeho práva) teda dôjde k prevodu bytu č. XXX-G. zaťaženého záložným právom v prospech tretej osoby, čo nepochybne sťažuje právne postavenie jeho budúceho vlastníka (hoci takéto zriadenie záložného práva nebolo dohodnuté). Nie je potom vylúčený (a teda hrozí) obdobný postup odporcu aj vo vzťahu k iným bytom v predmetnom obytnom súbore, na prevod ktorých vznikol nárok podľa uzavretých zmlúv o budúcich zmluvách. Rovnako tak (hoci pred uzavretím zmluvy o postúpení práv a povinností na navrhovateľa, avšak v čase uzavretých zmlúv o budúcich zmluvách) odporca uzavrel zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu č. G.-XXX s p. F. F., a to napriek tomu, že predmetný byt už v tom čase bol predmetom zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu uzavretej s p. D.. O. O.. Z uvedeného je potom zrejmé, že odporca nakladal s niektorými bytmi v rozpore s uzavretými zmluvami o budúcich prevodoch bytov pôvodne uzavretými

s D.. O. O. T. D.. A. E., čo osvedčuje danosť predpokladov pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia.

Z toho vyplýva, že boli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia a preto súd prvého stupňa rozhodol správne, keď napadnutým uznesením návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a ich náhradu úspešnému navrhovateľovi nepriznal, pretože mu v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.