

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/306/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313219569  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1313219569.2

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľky: V. U. M., bytom M. XX, H., zastúpenej advokátskou kanceláriou SVITOK a spol. s r. o., so sídlom Tomášikova 23/C, Bratislava proti odporcom: 1/ J. D., bytom M. XXXX/XX, H., zastúpený advokátskou kanceláriou P. & Z., s.r.o., so sídlom G. 54/A, Bratislava, 2/ I. Y., bytom W. 6, H., zastúpený Z. kancelária Patassy, s.r.o., so sídlom Kocel'ova 9, Bratislava, 3/ I. I. D., bytom H. XX/A, H., 4/ I. Y. D., bytom H. XX/A, H., odporcovia 3/ a 4/ zastúpení advokátskou kanceláriou P. & Z., s.r.o., so sídlom G. 54/A, Bratislava, 5/ C. F., bytom M. XXXX/XX, H., 6/ U. F., bytom M. XXXX/XX, H., 7/ V. C. Y., X., bytom M. XXXX/XX, H., 8/ J. Y., bytom M. XXXX/XX, H., 9/ WIGRO TRADE CENTER a.s., IČO: 35 850 281, so sídlom Jašíkova 2, Bratislava, odporcovia 5/, 6/, 7/, 8/, 9/ zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária Patassy, s.r.o., so sídlom Kocel'ova 9, Bratislava, o určenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.09.2013 a o návrhu navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcov 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/, 7/, 8/, 9/ proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III, č.k.: 9C/181/2013-33 zo dňa 18.11.2013, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **m e n í** tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa uložil odporcom v 1/ až 9/ rade povinnosť zdržať sa uzatvorenia Zmluvy o nadstavbe bytov, prevode spoluvlastníckeho podielu a rekonštrukčných prácach na dome na ulici M. XX v H. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou WIGRO TRADE CENTER a.s., ktorej znenie je súčasťou zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.09.2013 a to až do rozhodnutia súdu vo veci samej a povinnosť zdržať sa podania návrhu na vklad Zmluvy o nadstavbe bytov, prevode spoluvlastníckeho podielu a rekonštrukčných prácach na dome na ulici M. XX v H. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou WIGRO TRADE CENTER a.s., ktorej znenie je súčasťou zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.09.2013, do katastra nehnuteľností, a to až do rozhodnutia súdu vo veci samej.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovateľka sa návrhom doručeným na súd prvého stupňa dňa 30.09.2013 domáhala voči odporcom v 1/ až 9/ určenia neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.09.2013 v nasledovnom znení: Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov pomerom hlasov 90,91 % schvaľuje: a/realizáciu nadstavby na bytovom dome spoločnosťou WIGRO TRADE CENTER a.s., b/p. U. F., ako osobu oprávnenú zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle čl. III, bod 5/ Zmluvy o nadstavbe bytov, prevode spoluvlastníckeho podielu a rekonštrukčných prácach na dome na ulici M. XX v H. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou WIGRO TRADE CENTER a.s., (ďalej aj „Zmluva“), c/ uzavretie Zmluvy o nadstavbe bytov, prevode spoluvlastníckeho podielu a rekonštrukčných prácach na



že ust. § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je v súlade s Ústavou SR nevyhovet. Mali tak za definitívne vyriešenú problematiku väčšinového rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej poukázali na to, že odporcovia 1/ až 9/ dňa 19.03.2013 následne po schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzavreli a podpísali Zmluvu, pričom ich podpisy boli notárom úradne osvedčené. V súvislosti s výrokom uznesenia súdu prvého stupňa, ktorým im bolo nariadené zdržať sa podania návrhu na vklad Zmluvy do katastra nehnuteľností uviedli, že podľa § 21 ods. 3 zák. č. 182/1993 Zb. sa zmluva (zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu) a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností, pričom zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v § 34 upravuje postup pri zápise práv k nehnuteľnostiam záznamom. Z uvedeného mali za zrejmé, že práva k nehnuteľnostiam zo Zmluvy sa do katastra nehnuteľností nebudú zapisovať vkladom, ale záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podali odvolanie aj odporcovia 1/, 3/ a 4/. Žiadali, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia sa v celom rozsahu zamietá. Podľa názoru odporcov súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci a vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, predbežné opatrenie nariadil, hoci neboli splnené zákonné podmienky podľa § 74 O. s. p. a návrh neobsahoval obligatórne náležitosti podľa § 75 ods. 2 O. s. p.; uznesenie súdu prvého stupňa mali tiež za nevykonateľné. Podľa názoru odporcov 1/,3/ a 4/ navrhovateľka podľa § 75 ods. 2 O. s. p. neosvedčila nárok, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Napriek tomu, že žiadala o ochranu svojich práv podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Zb., konanie na Ústavnom súde SR, na ktoré sa v konaní odvolávala bolo v čase podania návrhu skončené. Nálezom PL.ÚS 110/2011-40 zo dňa 3. júla 2013 Ústavný súd SR v konaní o vyslovenie nesúladu § 14 ods. 3, § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Zb. s čl. 20 ods. 1, ods. 4 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR rozhodol tak, že návrhu Okresného súdu Nitra nevyhovet. Okrem uvedeného konania navrhovateľka nepreukázala akékoľvek ďalšie dôvody, pre ktoré by malo byť uznesenie schôdze vlastníkov zo dňa 13.09.2013 neplatné. Podľa názoru odporcov 1/,3/ a 4/ navrhovateľka okrem údajnej ujmy spočívajúcej v zmenšení spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu nepreukázala ani nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy podľa § 75 ods. 2 O. s. p. S poukazom na havarijný stav v bytovom dome mali za to, že nariadením predbežného opatrenia a zastavením rekonštrukčných prác a nadstavby bytového domu môže vzniknúť nepríjemná či dokonca neporovnateľne väčšia ujma na strane odporcov, ako vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Podľa názoru odporcov 1/, 3/ a 4/ sú prípadné práva navrhovateľky dostatočne chránené tým, že využila právo podať návrh vo veci samej. Mali tiež za to, že navrhovateľka v návrhu nepreukázala dôvodnosť potreby dočasne upraviť pomery účastníkov. Odporcovia ďalej argumentovali tým, že konania o vklade práv k všetkým bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome do katastra nehnuteľností nesúviseli s napádaným uznesením, nakoľko predmetom týchto konaní bol vznik práva zodpovedajúceho vecnému bremenu - právo napojenia na kanalizačnú, vodovodnú prípojku a ďalšie podľa V-22096/13 zo dňa 17.10.2013 a vznik práva zodpovedajúceho vecnému bremenu - právo vstupu, prechodu a prejazdu pešo, osobnými alebo nákladnými autami cez príslušné pozemky, podľa V-22099/13 z 21.10.2013, o ktorých skutočnostiach navrhovateľka musela mať vedomosť. Záverom odvolania uviedli, že uznesenie súdu prvého stupňa majú za nevykonateľné, nakoľko Zmluva o nadstavbe bola následne po schôdzi vlastníkov uzatvorená, pričom podpisy boli notársky osvedčené a tiež z dôvodu, že podľa § 21 ods. 3 zák. č. 182/1993 Zb. a § 34 a § 46 ods. 5, ods. 6 zákona č. 162/1995 Z. z. bude jednotlivé práva účastníkov zmluvy o nadstavbe k nehnuteľnostiam Okresný úrad Bratislava, odbor katastrálny do katastra zapisovať záznamom a nie vkladom.

Navrhovateľka sa k odvolaniu odporcov 2/,5/,6/,7/,8/ a 9/ ako ani k odvolaniu odporcov 1/, 3/ a 4/ nevyjadrila.

Odvolací súd preskúmal vec viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), túto prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že

napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa je potrebné zmeniť.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá O. s. p., ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f/ O. s. p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal..

Predbežné opatrenia sa v súlade s účelom občianskeho súdneho konania podieľajú na realizácii ústavou zaručeného práva na súdnu a inú právnu ochranu (článok 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky). Právo na súdnu ochranu by totiž nemohlo byť úplné, keby absentovala možnosť domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nestrannom a nezávislom súde v prípadoch, keď je toto právo ohrozené v časovej a vecnej súvislosti, ktorá vylučuje jeho ochranu iným spôsobom, než predbežným zásahom súdu, bez uskutočnenia regulárneho (klasického) procesu.

Pri rozhodovaní o nariadení predbežného opatrenia sa dokazovanie nevykonáva, je však potrebné osvedčiť opodstatnenosť predbežného opatrenia. Vyplýva to z podstaty inštitútu predbežného opatrenia, z jeho provizórnosti, dočasnosti, potreby procesnej ochrany, či úpravy pomerov účastníkov konania, s cieľom umožniť ničím nerušené judikovanie vo veci samej. Takéto dočasné rozhodnutie môže navyše slúžiť aj ako záruka efektívnosti budúceho núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Skúmanie podmienok pre vydanie predbežného opatrenia nemá povahu dokazovania ako to upravuje Občiansky súdny poriadok pre rozhodnutie vo veci samej. Keďže predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím, nemusí byť pred rozhodnutím o návrhu dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, súd nemusí zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby boli prostredníctvom označených dôkazov osvedčené základné skutočnosti pre opodstatnenie a dôvodnosť nariadiť navrhované predbežné opatrenie. Osvedčenie je povinnosťou toho účastníka konania, ktorý žiada nariadenie predbežného opatrenia v konaní.

Z obsahu spisu súdu prvého stupňa odvolací súd zistil, že navrhovateľka sa návrhom vo veci samej domáha určenia neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.09.2013, na ktorom bola pomerom hlasov 90,91% okrem iného schválená a/ realizácia nadstavby na bytovom dome spoločnosťou WIGO TRADE CENTER a.s., a c/ realizácia Zmluvy o nadstavbe bytov, prevode spoluvlastníckeho podielu a rekonštrukčných prácach na dome na ulici M. Nakoľko navrhovateľka mala za to, že je potrebné domáhať sa poskytnutia predbežnej súdnej ochrany jej práva na bezproblémové užívanie bytového domu a zachovanie jej aktuálneho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemkoch, návrhom na nariadenie predbežného opatrenia sa domáhala sa uloženia povinnosti odporcom 1/ až 9/ zdržať sa uzatvorenia vyššie uvedenej Zmluvy. Nakoľko má odvolací súd za zrejmé, že predmetná Zmluva medzi účastníkmi konania bola uzatvorená po schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 13.09.2013, a teda v čase pred nariadením predbežného opatrenia súdom prvého stupňa, má odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa v časti o uloženie povinnosti zdržať sa uzatvorenia Zmluvy za nevykonateľné. Navrhovateľka sa totiž návrhom na nariadenie predbežného opatrenia v predmetnej časti domáha plnenia, ktoré je nemožné, nakoľko nemožno od odporcov 1/ a 9/ požadovať zdržať sa uzavretia zmluvy, ktorá už bola medzi účastníkmi uzavretá.

Odvolací súd mal návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia nevykonateľný aj v časti petitu návrhu, ktorou sa navrhovateľka voči odporcom 1/ až 9/ domáhala uloženia povinnosti zdržať sa podania návrhu na vklad Zmluvy do katastra nehnuteľností. Ako odporcovia 1/ až 9/ v podaných odvolaniach správne skonštatovali, zmluva o nadstavbe bytov sa do katastra nehnuteľností podľa § 21 ods. 3 zák. č. 182/1993 Zb. v spojení s § 34 a § 46 ods. 5, ods. 6 zákona č. 162/1995 Z. z. zapisuje záznamom, nie vkladom do katastra nehnuteľností. Podľa § 28 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. totiž vkladom do katastra nehnuteľností vznikajú, menia si či zanikajú práva k nehnuteľnostiam podľa § 1 ods. 1 cit. zákona; vklad do katastra nehnuteľností tak má právotvorné účinky. Podľa § 5 ods. 2 cit. zákona má záznam práv k nehnuteľnostiam evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Pokiaľ by teda navrhovateľka aj žiadala uloženie povinnosti zdržať sa záznamu predmetnej Zmluvy do katastra nehnuteľností, záznam do katastra nehnuteľnosti nemá právotvorné účinky vo vzťahu spoluvlastníckemu podielu navrhovateľky na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na Račianskej č. 38 v Bratislave, nakoľko záznamom by došlo len k evidencii už existujúcich skutočností podľa § 46 ods. 5, ods.6 zákona č. 162/1995 Z. z., a teda ani takýto úkon katastra nehnuteľností nemá vplyv na osvedčenie existencie nebezpečenstva bezprostredne hrozacej ujmy na údajne ohrozených právach navrhovateľky.

Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 220 O. s. p. zmenil a návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, pretože o týchto trovách rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí o náhrade trov konania vo veci samej v zmysle ust. § 145 O. s. p.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

**Poučenie:**

Toto uznesenie nemožno napadnúť odvolaním.