

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/549/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815205519
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2015:3815205519.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa COMTEL, spol. s.r.o. so sídlom Opatovce nad Nitrou 367, IČO: 00 616 729, zastúpeného JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou so sídlom Prievidza, Bakalárska 6 proti odporcovi X. B., bytom O., Z. XXXX/X, o určenie vlastníctva, na odvolanie odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza zo dňa 4. mája 2015 č. k. 11C/143/2015-58, v senáte jednomyselne takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu v časti, ktorou nariaďuje odporcovi predbežným opatrením neužívať stavbu „prístavbu objektu hotela“ na parc. CKN č. XXXX/X k. ú. Bojnice postavenej na základe stavebného povolenia vydaného Mestom Bojnice dňa 14.9.2012 pod č. 509572012, SOcÚ: 538/2012/SP, a to do právoplatného skončenia konania vedeného vo veci samej, **m e n í** tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia v tejto časti **z a m i e t a**.
V zostávajúcej časti uznesenie okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

o d ō v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd rozhodol tak, že odporcovi predbežným opatrením nariadil neužívať, neprenajať tretej osobe, nepreviesť vlastnícke právo, nezaložiť alebo nezaťažiť stavbu „prístavbu objektu hotela“ na parc. CKN č. 2289/1 k. ú. Bojnice, postavenej na základe stavebného povolenia vydaného Mestom Bojnice dňa 14.9.2012 pod č. 509572012, SOcÚ: 538/2012/SP, a to do právoplatného skončenia konania vedeného vo veci samej. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ sa návrhom vo veci samej domáha určenia, že je vlastníkom stavby „prístavby objektu hotela“ na parc. CKN č. 2289/1 k. ú. Bojnice postavenej na základe stavebného povolenia vydaného Mestom Bojnice dňa 14.9.2012 pod č. 509572012, SOcÚ: 538/2012/SP. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým žiada súd, aby odporcovi zakázal užívať, prenajímať tretej osobe, previesť vlastnícke právo, založiť alebo zaťažiť stavbu, „prístavbu objektu hotela“ na parc. CKN č. 2289/1 k. ú. Bojnice postavenej na základe stavebného povolenia vydaného Mestom Bojnice dňa 14.9.2012 pod č. 509572012, SOcÚ : 538/2012/SP do právoplatnosti skončenia konania vedeného vo veci samej, odôvodnil tým, že odporca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v LV č. 2701 pre k. ú. Bojnice „Hotela pod Zámkom“ na Hurbanovom námestí 1581/2 v Bojniciach. Odporcovi bolo vydané Mestom Bojnice dňa 14.9.2012 stavebné povolenie č. 5095/2012, SOcÚ: 538/2012/SP na stavbu v projektovej dokumentácii označenú pod názvom „Prístavba a rekonštrukcia objektu hotela“ na pozemkoch parc. CKN č. 2290/1 a 2289/1 k. ú. Bojnice. Začiatkom leta v roku 2013 sa s odporcom dohodli, že pre odporcu zrealizuje hrubú stavbu prístavby hotela a uzatvoria Zmluvu o dielo na dodávku dohodnutej prístavby s tým, že objednávateľom bude spoločnosť VAVRO, spol. s.r.o. Bojnice, Hurbanovo námestie 1581/2, ktorej je odporca spoločníkom a konateľom. On a spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. uzatvorili dňa 15.7.2013 Zmluvu o dielo, predmetom ktorej boli stavebné práce na inštaláciu bazéna s príslušenstvom. Ďalej uviedol, že práce ukončil dňa 27.12.2013 a fakturoval ich spoločnosti VAVRO spol. s.r.o.. Dňa 20.12.2013 vyfakturoval zostatok zrealizovaných prác faktúrou č. 130156 splatnou dňa 31.12.2013 v sume 29.437,04 eur. Túto faktúru spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. vrátila ako nedôvodnú, lebo podľa jej názoru dielo doposiaľ nebolo odovzdané a fakturované navyše

práce neodsúhlasila. Spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. mu odmietla doplatiť cenu zrealizovaných prác, preto uplatnil svoj nárok na zaplatenie neuhradenej ceny prác cestou súdu a domáha sa zaplatenia sumy 36.002,17 eur s príslušenstvom (18Cb 2/2014). V tomto konaní spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. dôvodí nezaplatenie prác nekvalitou a vadami zrealizovaného diela. Predložila statický posudok, podľa ktorého je statika stavby zlá a hrozí padnutie stropu. Doposiaľ k riadnemu odovzdaniu diela nedošlo a nebola uhradená cena diela. Vzhľadom na výhradu vlastníctva dohodnutú v Zmluve o dielo, nemohlo vlastníctvo k dielu prejsť na spoločnosť VAVRO spol. s.r.o.. Napriek tomu sa odporca správa ako vlastník, dielo drží, užíva, s dielom nakladá. V prístavbe odporca prevádzkuje bazén, a to buď sám alebo prostredníctvom tretích osôb.

Z predloženej zmluvy o dielo okresný súd zistil, že ju uzatvorili dňa 15.7.2013 objednávateľ - VAVRO spol. s.r.o. Bojnice, Hurbanovo námestie 1581/2, zast. konateľom X. B. a zhotoviteľ COMTEL spol. s.r.o. Opatovce nad Nitrou, zast. Ing. X. Y., konateľkou spoločnosti. Z obsahu zmluvy vyplynulo, že zhotoviteľ sa zaviazal zrealizovať predmet plnenia dohodnutý v čl. II. tejto zmluvy v termíne od 15.7.2013 do 15.11.2013. V čl. V. sú upravené povinnosti zhotoviteľa. V čl. IX. ods. 1 - Preberanie prác, je upravené, kedy sa stáva objednávateľ vlastníkom súboru prác a dodávok. „Súbor prác a dodávok sa stáva vlastníctvom objednávateľa až jeho riadnym prevzatím a uhradením ceny podľa čl. IV. tejto zmluvy. S prácou musia byť odovzdané všetky písomnosti, doklady a testy, skúšky, potvrdenia, ktoré k nim prináležia, inak práce nie sú kompletne a objednávateľ ich nie je povinný - preberať“. Z ďalších listín vyplýva, že stavebné povolenie bolo vydané dňa 14.9.2012 Mestom Bojnice pod č. 509572012 pre stavebníka X. B., so sídlom Z. námestie XXXX/X (odporca). W. požiadal 2.7.2012 (doplnil 12.9.2012) Stavebný úrad Mesto Bojnice o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby v projektovej dokumentácii označenú pod názvom „prístavba a rekonštrukcia objektu hotela“ na pozemkoch podľa KN registra „C“ p. č. 2290/1 a p. č. 2289/1 k. ú. Bojnice. Dodávateľ COMTEL s.r.o. vystavil pre odberateľa VAVRO spol. s.r.o. faktúru na sumu 29.437,04 eur splatnú dňa 3.1.2014. Faktúra bola vystavená na konečné vyúčtovanie diela - práce nad pôvodný rozsah projektu. Spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. oznámila písomne listom zo dňa 10.1.2014, že neuznáva faktúru, nakoľko nikdy nepodpísal práce navyše a ani navýšenie ceny od pôvodného rozpočtu. Faktúra nebola ním podpísaná a neakceptuje ju. Práce neboli ukončené podľa Zmluvy o dielo do 15.11.2013 a ani prevzaté. Vytýkal na diele viac závad, ktoré nie sú doriešené a stavba nie je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie. Spoločnosť VAVRO spol. s.r.o. vyzval navrhovateľa listom zo dňa 28.1.2014 na odovzdanie diela, na čo navrhovateľ reagoval listom zo dňa 3.2.2014, že stavebné práce a dodávky boli ukončené v zmysle Zmluvy o dielo a dokončili sa 27.12.2013. Protokolárnemu odovzdaniu diela bránia výlučne prekážky na strane objednávateľa. Z výpisu z LV č. 2701 katastra nehnuteľnosti vyplýva, že X.f B. je vlastníkom parc. č. parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX (ide o pozemky, ostatné plochy, zastavané plochy, nádvorcia), a stavieb naparc. č. 2289/18 - garáž s. č. XXXX a na parc. č. XXXX/X Hotel pod Zámkom s. č. XXXX. Z predložených listín, ktoré sa v spise nachádzajú, dospel okresný súd k záveru, že navrhovateľ osvedčil nárok, nakoľko z inzercie (č.l. 51 súdneho spisu) je zrejmé, že odporca má snahu predať Hotel pod Zámkom, ktorého súčasťou je aj „prístavba objektu hotela“, ktorá nebola odovzdaná odporcovi, teda nie je jeho vlastníkom a dielo nie je odporcom zaplatené. Vlastníctvo na odporcu prejde podľa čl. IX. bodu 1 Zmluvy o dielo až jeho riadnym prevzatím a uhradením ceny podľa čl. IV. Z týchto dôvodov je právo navrhovateľa ohrozené a hrozí mu ujma predaním, ktorá je bezprostredná a konkrétna. Z obsahu spisu nevyplýva, že medzi zmluvnými stranami došlo k uhradeniu celej ceny diela a k jeho protokolárnemu odovzdaniu. Navyše odporca je zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti (pozemkov), ktoré bezprostredne súvisia s prístavbou realizovanou navrhovateľom. Tvrdenia navrhovateľa v návrhu o nariadenie predbežného opatrenia sú osvedčené, preto súd návrhu vyhovel. V ostatnom sa súd stotožňuje so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými v návrhu (§ 76 ods.4 O.s.p.). Súd vo veci samej bude rozhodovať o vlastníctve stavby a bude vecou riadneho dokazovania, kto nadobudol vlastníctvo stavby „prístavby objektu hotela“. Vec právne posúdil podľa § 74 ods.1, § 75 ods. 4, 6,8 a § 76 ods.1, 4 O.s.p.

Uznesenie okresného súdu v zákonom stanovenej lehote napadol odvolaním odporca a žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie okresného súdu zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne. V odôvodnení svojho odvolania uviedol, že predbežné opatrenie je nezákonné, nepreskúmateľné a nedôvodné. Súd úplne opomenul skutočnosť, že nehnuteľnosť Hotel pod Zámkom predával už v čase, keď žiadna prístavba (bazénu) neexistovala. Súd opomenul, že vlastníkom Hotelu pod Zámkom a prístavby je on a nie spoločnosť VAVRO s.r.o. Súd opomenul a neviem z akých dôvodov má za preukázané, či existuje vôbec naliehavý právny záujem na určení, že prístavba, resp. jej časť (sfušovaná hrubá stavba) patrí niekomu inému ako navrhovateľovi. Navrhovateľ nedisponuje žiadnym

dôkazom, ktorý by preukazoval, že existuje rozpor v tom, kto je vlastníkom sfušovanej hrubej stavby bazéna. V zmysle Zmluvy o dielo zo dňa 15.7.2013 a jej prílohy navrhovateľ mal so spol. VAVRO s.r.o. dohodnutú odmenu za riadne a včasné zhotovenie diela vo výške 40.000 eur. VAVRO s.r.o. zaplatil navrhovateľovi celkom 44.947,76 eur. Táto skutočnosť vyplýva z predložených dokladov o úhrade jednotlivých faktúr. V prípade, že navrhovateľ má ďalšie finančné nároky na spoločnosť VAVRO s.r.o., odovzdanie diela nemohol a nemôže podmieňovať ich zaplatením. Navrhovateľ dielo neodovzdal v súlade so zmluvou do dnešného dňa. Dielo, ktoré navrhovateľ nedokončil a neodovzdal, malo vady v čase, keď spol. VAVRO s.r.o. odstúpila od zmluvy. Zo znaleckého posudku vyplýva, že dielo - prístavba bazéna má vady. Na dielo nebol zhotovené práce a zabudované materiály tak, ako fakturoval navrhovateľ. V znaleckom posudku sa konštatuje, že hrozí zrútenie stropu prístavby. Jeho statická pevnosť je nedostatočná. Je sporná aj výška nároku navrhovateľa, ako je sporný dôvod vzniku tohto nároku. Navrhovateľ menil výšku svojho fiktívneho nároku za navyše práce a nemá v jeho výške jasno. V znaleckom posudku je konštatovaná nutnosť ďalších nákladov na sanáciu diela. Z dôkazu od spol. Betaprojekt s.r.o. vyplýva, že navrhovateľom zrealizovaná stropná konštrukcia je nevyhovujúca. Navrhovateľovi bola v súvislosti s neodborným zhotovením diela uložená aj pokuta vo výške 1.200 eur. Neexistuje spor, koho je fušersky zhotovená hrubá stavba, z dôvodu, že je zrejmé, koho je fušersky zhotovená hrubá stavba. Neexistuje ani obava, že predajom Hotela pod G navyše inou osobou, ako je VAVRO s.r.o., môže byť ohrozený výkon súdneho rozhodnutia z dôvodu, že je nesporné, že hrubú stavbu nemôže predať.

Navrhovateľ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnuté uznesenie okresného súdu ako vecne správne potvrdiť. Uviedol, že odvolanie odporcu je účelové, ničím nepodložené. Z listín jednoznačne vyplýva pasívna vecná legitímácia odporcu. Odporca sa vo vzťahu k dielu správa ako vlastník, dielo drží, užíva, nakladá s ním. Vzhľadom na výhradu vlastníctva v zmluve o dielo nemohlo vlastníctvo prejsť na VAVRO spol. s .r.o.. Odporca sa odvoláva na posudky, z ktorých má vyplývať, že dielo nie je možné užívať, napriek tomu odporca dielo užíva a prevádzkuje, ako vyplýva z dôkazov. Ak sú tvrdenia odporcu pravdivé, môže byť prevádzkovaním hotela ohrozený život a zdravie ľudí. V takom prípade by za prípadné škody zodpovedal vlastník diela- prístavby hotela. Nakoľko otázka vlastníctva je sporná, je toho názoru, že je vlastníkom diela a za prípadné škody by niesol zodpovednosť. Preto sa domáha nariadenia predbežného opatrenia. Skutočnosť, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vrátane diela, ktoré doposiaľ nie je zapísané v KN, sú na predaj, odporca v odvolaní ani nevyvracia.

Krajský súd, ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že uznesenie okresného súdu, je potrebné sčasti podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdiť a sčasti podľa § 220 O.s.p. zmeniť a návrh zamietnuť.

Predovšetkým však považuje odvolací súd za potrebné uviesť, že v danej veci treba návrh na nariadenie predbežného opatrenia právne posudzovať podľa § 102 O.s.p., ktoré ustanovenie upravuje nariadenie predbežného opatrenia po začatí konania, ako je tomu v danej veci. Navrhovateľ podaním návrhu na začatie konania vo veci samej o určenie vlastníctva začal súdne konanie, preto predbežné opatrenie má dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi po začatí konania.

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.

Podmienkou nariadenia predbežného opatrenia po začatí konania v zmysle ust. § 102 O.s.p. je dočasná úprava pomerov medzi účastníkmi, ale nariadiť ho po začatí konania vo veci samej možno aj z dôvodu obavy o neskorší výkon súdneho rozhodnutia. Jeho nariadenie podľa zákonných predpokladov uvedených v § 74 - § 76 O.s.p. je prípustné a opodstatnené len vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi, tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, táto dočasná úprava je potrebná a zároveň sa nevytvorí nenávratný vzťah medzi účastníkmi.

V preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ sa návrhom vo veci samej domáha určenia vlastníckeho práva k stavbe- prístavba objektu hotela. Odporca vo svojom odvolaní v šiestom a predposlednom odseku uvádza, že nejedná sa o spor o tom, kto je vlastníkom „fušersky zhotovenej hrubej stavby“. Predmetné odseky odvolania použitými výrazmi navodzujú dojem, že odporca považuje za vlastníka prístavby navrhovateľa. V tom istom šiestom odseku však odporca uvádza, že vlastníkom Hotela pod Zámkom a prístavby je on fyzická osoba (a nie spoločnosť VAVRO s.r.o.). Jeho odvolanie tak vyvoláva nejednoznačný záver o jeho názore na to, komu patrí vlastnícke právo k prístavbe hotela. Navrhovateľ však listinnými dôkazmi - ponukou z webstránky www.hotelpodzamkom.sk a [sk-sk.facebook.com](https://www.facebook.com) osvedčil, že odporca sa správa k prístavbe ako vlastníka a teda sa považuje za vlastníka.

Z uvedených skutočností dospel odvolací súd k záveru, že medzi účastníkmi jestvuje spor o vlastnícke právo k stavbe -prístavbe, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti ako samostatná vec s oddeleným vlastníckym režimom a to aj vzhľadom na jej funkčné prepojenie so stavbou Hotel pod Zámkom, ktorej zapísaným vlastníkom v katastri nehnuteľností je odporca. V súčasnej dobe existuje dôvodná pochybnosť o vlastníckom práve k prístavbe vychádzajúc zo znenia čl. IX. bod 1 zmluvy o dielo uzavretej medzi navrhovateľom a spoločnosťou VAVRO s.r.o. ako objednávateľom, ktorá spoločnosť, hoci predstavuje iný subjekt práva ako odporca, musela byť a aj bola odporcom ako vlastníkom pozemkov pod prístavbou a stavby hotela, s ktorým je prístavba prepojená, a ako stavebníkom v zmysle stavebného povolenia, oprávnená na objednanie zhotovenia diela - prístavby a na uzatvorenie zmluvy o dielo s navrhovateľom vrátane dojednania čl. IX. ods. 1 zmluvy o dielo. Z obchodného registra a zo zmluvy o dielo vyplýva, že spoločnosť VAVRO s.r.o. má personálny substrát v osobe odporcu. Vyriešenie otázky vlastníctva, vrátane otázky vecnej legitímácie nepochybne vyžaduje vykonanie dokazovania a dôsledné právne posúdenie zistených skutočností v zmysle príslušných hmotnoprávných predpisov, ktoré presahuje rámec rozhodovania o predbežnom opatrení v zákonom stanovenej lehote.

Je potrebné zdôrazniť, že v rámci rozhodovania o predbežnom opatrení je súd obmedzený tak vo vykonávaní, ako aj hodnotení dôkazov, ktoré hodnotenie je zamerané len na posúdenie prípustnosti a opodstatnenosti nariadenia predbežného opatrenia, teda na osvedčenie, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi, preukázanie, že tieto vyžadujú dočasnú úpravu, táto je potrebná a zároveň sa v dôsledku nej medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav.

V konaní bol preukázaný základný predpoklad, splnenie ktorého zákon vyžaduje pre využitie inštitútu predbežného opatrenia vo vzťahu k časti navrhovaného predbežného opatrenia, a to existencia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Odporca podľa listinných dôkazov (inzerie z webstránky) ponúka hotel na predaj. Túto skutočnosť v odvolaní odporca nepopieral. Jediné, čo v tejto súvislosti tvrdil, je, že predmetnú nehnuteľnosť ponúkal na predaj aj v čase, keď žiadna prístavba neexistovala. Táto skutočnosť je však pre posúdenie bezvýznamná, nepopiera a nespochybňuje zistenú skutočnosť, že odporca v súčasnosti ponúka na predaj hotel a to vrátane prístavby. Pritom treba prihliadať na osvedčené a odporcom nepopreté skutočnosti, že prístavbu užíva ako vlastníka, že prístavba nie je zapísaná ako samostatná vec s oddeleným vlastníckym režimom v katastri nehnuteľností a na navrhovateľom doposiaľ tvrdené a odporcom nespochybené funkčné prepojenie s hotelom. Navrhovateľ tak preukázal úmysel odporcu nakladať s hotelom vrátane prístavby. Vzhľadom na charakter sporu (určenie vlastníckeho práva) by takéto nakladanie sťažilo a ohrozilo budúci výkon rozhodnutia (zápis do evidencie nehnuteľností), preto je dočasná úprava pomerov dôvodná. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti dospel odvolací súd k záveru o dôvodnosti predbežného opatrenia podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. v časti, ktorým sa ukladá odporcovi nenakladať s nehnuteľnosťou označenými spôsobmi (neprenajať tretej osobe, nepreviesť vlastnícke právo, nezaložiť alebo nezaťažovať), preto uznesenie okresného súdu v tejto časti ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

V časti o uloženie povinnosti neužívať prístavbu hotela odvolací súd dospel k záveru, že potreba dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania nie je preukázaná. Skutočnosť statickej (ne)bezpečnosti a z toho dôvodu navrhovateľom požadovaného zákazu prevádzkovania plaveckého bazénu, ktorú skutočnosť jedinú preukazoval a uvádzal ako dôvod nariadenia predbežného opatrenia v danej časti, je predmetom verejnoprávného, administratívnoprávneho konania a rozhodnutia, nie je však predmetom súkromnoprávného procesu, a preto nemôže byť dokazovaná a riešená v rámci predbežného opatrenia. Keďže v tejto časti návrhu navrhovateľ nepreukázal dôvodnosť predbežného

opatrenia a to potrebu dočasnej úpravy občianskoprávných pomerov medzi navrhovateľom a odporcom, ako aj vzhľadom na to, že okamžitým zakázaním užívania prístavby len v dôsledku vlastníckeho sporu by vznikla odporcovi, ktorého vlastnícke právo k prístavbe nebolo jednoznačne popreté, ujma neprimeraná výhode, ktorú by tým získal navrhovateľ, odvolací súd uznesenie okresného súdu podľa § 220 O.s.p. v tejto časti zmenil a návrh v tejto časti zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné .