

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 45C/55/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1322204199
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Linetová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2022:1322204199.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v právnej veci navrhovateľov: 1/ W.. K. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, J., 2/ C.. B. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, obaja zastúpení: JUDr. Erik Lacko, advokát, Miletičova 46, Bratislava, IČO: 53213891, proti odporcovi: Textron s.r.o., Stará Vajnorská 3338/17, Bratislava, IČO: 51328453, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd n a r i a d' u j e neodkladné opatrenie :

Odporca je povinný zdržať sa nakladania s rozostavaným bytom č. XX, nachádzajúcim sa na štvrtom poschodí bytového domu, vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, stavba nachádzajúca sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., zapísaná v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako aj so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcom k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu a so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcim k tomuto bytu na uvedenom pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, podiel zapísaný v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., t. j. predať ho, darovať, prenajať, zapožičať či zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Navrhovatelia 1, 2/ ako žalobcovia 1/, 2/ sú povinní do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia podať na súd žalobu vo veci samej proti odporcovi, žalovaným bude ten kto mal z odporovateľného právneho úkonu dlžníka prospech, o určenie neúčinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

III. Súd vo zvyšnej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

IV. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1.Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 28.08.2022 sa navrhovatelia domáhali, aby súd uložil povinnosť odporcovi, zdržať sa nakladania s rozostavaným bytom č. XX, nachádzajúcim sa na štvrtom poschodí bytového domu, vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, stavba nachádzajúca sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., zapísaná v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako aj so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcom k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu a so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcim k tomuto bytu na uvedenom pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, podiel zapísaný v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., t. j. predať ho, darovať,

prenajať, zapožičať či zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného rozhodnutia príslušného súdu vydaného v konaní o žalobe navrhovateľov proti odporcovi o určenie neúčinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam voči navrhovateľom uzatvorenej medzi spoločnosťou Star still s.r.o., so sídlom: Odbojárov 3, Bratislava, Slovenská republika, IČO: 48 136 646, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 103826/B ako prevodcom a odporcom ako nadobúdateľom.

2. Navrhovateľom uložil povinnosť do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto uznesenia podať na súd žalobu, kde stranami budú navrhovatelia ako žalobcovia a odporca ako žalovaný a predmetom konania vo veci samej bude určenie, že voči navrhovateľom je neúčinná zmluva o prevode vlastníckeho práva uzatvorená medzi spoločnosťou Star still s.r.o., so sídlom: Odbojárov 3, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 48 136 646, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 103826/B, ako prevodcom a odporcom ako nadobúdateľom, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa na štvrtom poschodí bytového domu, vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, stavba nachádzajúca sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., zapísaná v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako aj k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na uvedenom pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, podiel zapísaným v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W..

3. Žalobcovia alternatívne navrhli, aby súd uložil povinnosť odporcovi, zdržať sa nakladania s rozostavaným bytom č. XX, nachádzajúcim sa v podkroví bytového domu, vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, stavba nachádzajúca sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., zapísaná v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako aj so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcim k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu a so spoluvlastníckym podielom prislúchajúcim k tomuto bytu na uvedenom pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, podiel zapísaný v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., t. j. predať ho, darovať, prenajať, zapožičať či zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného rozhodnutia príslušného súdu vydaného v konaní o žalobe navrhovateľov proti odporcovi o určenie neúčinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam voči navrhovateľom uzatvorenej medzi spoločnosťou Star still s.r.o., so sídlom: Odbojárov 3, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 48 136 646, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 103826/B ako prevodcom a odporcom ako nadobúdateľom.

4. Navrhovateľom uložil povinnosť do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto uznesenia podať na súd žalobu, kde stranami budú navrhovatelia ako žalobcovia a odporca ako žalovaný a predmetom konania vo veci samej bude určenie, že voči navrhovateľom je neúčinná zmluva o prevode vlastníckeho práva uzatvorená medzi spoločnosťou Star still s.r.o., so sídlom: Odbojárov 3, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 48 136 646, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 103826/B, ako prevodcom a odporcom ako nadobúdateľom, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa v podkroví bytového domu, vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, stavba nachádzajúca sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W., zapísaná v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako aj k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na uvedenom pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, podiel zapísaným v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W..

5. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia skutkovo odôvodnili tým, že obchodná spoločnosť Star still s.r.o., so sídlom: Odbojárov 3, Bratislava, je slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným podnikajúca v oblasti developerských projektov. Dlížnik bol stavebníkom stavby - nadstavby bytového domu na ulici G. XX, J., vchod: G. XX, stavba súpisné číslo XXX, popis stavby: G. XX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W. a zapísanej v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXXXX, výmera pozemku: XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „bytový dom“), v ktorej vystaval viac ako tridsať bytových jednotiek a dva nebytové priestory. Dlížnik ako stavebník bytového domu uzatvoril s rôznymi osobami, vrátane žalobcov, zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavaným bytom v bytovom dome resp. zmluvy o budúcich zmluvách o prevode vlastníckeho práva k rozostavaným bytom v bytovom dome.

6. Dlížnik ako predávajúci, v právnom postavení dodávateľa v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, uzavrel s navrhovateľmi ako kupujúcimi, v právnom postavení spotrebiteľa v zmysle § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, dňa 20. augusta 2019 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa dlžník zaviazal uzatvoriť s navrhovateľmi zmluvu o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. XX, nachádzajúcemu sa v podkroví bytového domu, ako aj k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a k spoluvlastníckemu podielu prislúchajúcemu k tomuto bytu na pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, zapísanému v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W.; (ďalej ako „nehnutelnosť“), a na základe ktorej sa dlžník zároveň zaviazal zabezpečiť na nehnuteľnosť kolaudačné rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom a zápis tohto kolaudačného rozhodnutia do príslušného listu vlastníctva do katastra nehnuteľností najneskôr do 30. septembra 2019. Navrhovatelia pri podpise Zmluvy o budúcej zmluve zaplatili dlžníkovi prvú časť kúpnej ceny vo výške 3.000,- EUR.

7. Na základe Zmluvy o budúcej zmluve dlžník uzavrel s navrhovateľmi dňa 6. septembra 2019 zmluvu o prevode vlastníctva rozostavaného bytu (ďalej ako „kúpna zmluva“), na základe ktorej sa dlžník zaviazal previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na navrhovateľov a navrhovatelia sa podľa podmienok uvedených v kúpnej zmluve zaviazali zaplatiť dlžníkovi kúpnu cenu v celkovej výške 94.000,- EUR, v troch častiach (prvá časť kúpnej ceny ako už zaplatená záloha vo výške 3.000,- EUR, druhá časť kúpnej ceny vo výške 20.000,- EUR a tretia časť kúpnej ceny vo výške 71.000,- EUR). Na základe kúpnej zmluvy navrhovatelia zaplatili dlžníkovi druhú časť kúpnej ceny vo výške 20.000,- EUR bezprostredne po uzatvorení kúpnej zmluvy. Tretia časť kúpnej ceny mala byť v zmysle kúpnej zmluvy zaplatená až po kolaudácii predmetnej nehnuteľnosti a po prevedení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

8. Dlížnik si však ako stavebník nehnuteľnosti nesplnil svoju povinnosť uvedenú v zmluve o budúcej zmluve a do dnešného dňa nezabezpečil, aby príslušný stavebný úrad vydal na nehnuteľnosť kolaudačné rozhodnutie. Napriek platne uzatvorenej kúpnej zmluve a napriek tomu, že navrhovatelia riadne zaplatili dlžníkovi prvú a druhú časť kúpnej ceny, dlžník bez vedomia navrhovateľov na základe neskoršej kúpnej zmluvy zo dňa 30. septembra 2020 previedol svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti na odporcu. Skutočnosť, že dlžník už nie je vlastníkom nehnuteľnosti sa navrhovatelia dozvedeli až keď nahliadli do výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom J. pre katastrálne územie: L. C.. Ani dlžník, ani odporca nekontaktovali navrhovateľov, ani pred prevodom nehnuteľnosti, ani po prevode nehnuteľnosti. Keďže dlžník prevodom nehnuteľnosti na odporcu porušil svoje záväzky vyplývajúce z kúpnej zmluvy a aj zo zmluvy o budúcej zmluve natoľko závažným spôsobom, že tým zmaril samotný účel uvedených zmlúv, t. z. dlžník už nemohol platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na navrhovateľov tak, ako sa na to zaviazal v kúpnej zmluve a aj v zmluve o budúcej zmluve, navrhovatelia odstúpili od kúpnej zmluvy aj od zmluvy o budúcej zmluve (ďalej ako „odstúpenie“).

9. Spolu s odstúpením navrhovatelia zároveň vyzvali dlžníka, aby im vydal bezdôvodné obohatenie, aby im z dôvodu porušenia povinností stanovených v zmluvách a z dôvodu zmarenia účelu zmlúv nahradil škodu, ktorá žalobcom vznikla a aby im zaplatil zmluvnú pokutu dohodnutú v zmluve o budúcej zmluve. Dlížnik dobrovoľne vydal navrhovateľom bezdôvodné obohatenie. Keďže však dlžník dobrovoľne nesplnil svoje ostatné povinnosti, nenahradil navrhovateľom škodu a nezaplatil zmluvnú pokutu, navrhovatelia sa domáhali predmetných práv na súde, a to návrhom na vydanie platobného rozkazu. Okresný súd Bratislava II v konaní vedenom pod sp. zn. 49C/30/2021 dňa 23. júna 2021 vydal platobný rozkaz, ktorým nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 17. júla 2021, ktorým príslušný súd rozhodol o

povinnosti dlžníka zaplatiť navrhovateľom sumu vo výške 24.130,- EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne, a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 1.988,20 EUR, a zaplatiť súdny poplatok vo výške 1.377,50 EUR.

10. Keďže dlžník nespĺnil povinnosť uloženú mu platobným rozkazom a neuhradil navrhovateľom pohľadávku, navrhovateľa prostredníctvom svojho právneho zástupcu podali návrh na vykonanie exekúcie, ktorým sa domáhajú vymoženía pohľadávky proti dlžníkovi ako povinnému. Okresný súd Banská Bystrica dňa 13. septembra 2021 v tejto veci vydal Upovedomenie o vydaní poverenia na vykonanie exekúcie proti dlžníkovi ako povinnému v exekučnej veci vedenej pod sp. zn.: 37/Ek/2845/2021. Po začatí exekúcie proti dlžníkovi ako povinnému súdny exekútor JUDr. Ivan Nestor, so sídlom exekútorského úradu Haburská, Bratislava dňa 20. októbra 2021 oznámil navrhovateľom, že podľa vykonaných šetrení majetku povinný dlžník nemá žiadne účty v bankách a dlžník nevlastní žiaden hnutelný ani nehnuteľný majetok. Ku dňu podania tohto návrhu sa stav nezmenil a súdny exekútor nevy mohol pohľadávku ani len sčasti.

11. Odporca je slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným podnikajúca v oblasti developerských projektov. Odporca nadobudol od dlžníka všetky rozostavané nebytové priestory v bytovom dome a mnoho rozostavaných bytov v bytovom dome, ktoré do času hromadného prevodu vlastníckeho práva k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome v roku 2020 z dlžníka na odporcu nepreviedol dlžník na tretie osoby. Hromadným nadobudnutím rozostavaných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa odporca v roku 2020 stal stavebníkom nadstavby v bytovom dome. V zmysle uvedeného bol dlžník, a následne odporca, stavebníkom a vlastníkom dvoch rozostavaných nebytových priestorov v bytovom dome a viacerých rozostavaných bytov v bytovom dome, vrátane nehnuteľností.

12. Dlžník v priebehu mesiaca september 2020 previedol na odporcu takmer všetky nehnuteľnosti, ktoré boli vo vlastníctve dlžníka, nachádzajúce sa v bytovom dome (ďalej ako „prevody“), a to za veľmi neštandardných podmienok. Dlžník prevodom nehnuteľnosti závažným spôsobom porušil kúpnu zmluvu aj zmluvu o budúcej zmluve a spôsobil navrhovateľom škodu, ktorej zaplataenie bolo predmetom platobného rozkazu. Je neštandardné, že konateľ dlžníka, ktorý má zákonnú povinnosť konať s odbornou starostlivosťou, podpísal na tú istú nehnuteľnosť dve kúpne zmluvy, že dlžník predal nehnuteľnosť odporcovi napriek tomu, že už skôr uzavrel s navrhovateľmi kúpnu zmluvu aj zmluvu o budúcej zmluve, čím spôsobil navrhovateľom značnú škodu vo výške niekoľkých desiatok tisíc eur. Rovnako je vysoko neštandardné, že konateľ odporcu, ktorý bol vlastníkom piatich bytov v bytovom dome, a ktorý má rovnako zákonnú povinnosť konať s odbornou starostlivosťou, podpísal kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, aj keď musel vedieť, že na tú istú nehnuteľnosť už bola uzavretá platná kúpna zmluva s treťou osobou, keďže u dlžníka a odporcu ide o personálne prepojené osoby.

13. Dlžník prevodmi porušil svoje zmluvné povinnosti voči viacerým nadobúdateľom rozostavaných bytov v bytovom dome, o čom svedčia aj súdne žaloby voči dlžníkovi a odporcovi. Je nemysliteľné, aby obchodná spoločnosť v bežnom obchodnom styku predala nehnuteľnosti, ku ktorým už majú práva viaceré tretie osoby. Rovnako je nemysliteľné, aby obchodná spoločnosť v bežnom obchodnom styku nadobudla množstvo nehnuteľností a ani si nijakým spôsobom neoverila, že k týmto nehnuteľnostiam už majú práva iné tretie osoby (vyplývajúce či už zo zmlúv o prevode nehnuteľností alebo zo zmlúv o budúcich zmluvách o prevode nehnuteľností, resp. z tiarch (záložných práv, ktoré sú aj evidované na liste vlastníctva).

14. Keďže dlžník predával rozostavané byty v bytovom dome rôznym nadobúdateľom, za účelom zabezpečenia financovania prevodu vlastníckeho práva z dlžníka na týchto nadobúdateľov, dlžník uzatvoril záložné zmluvy na jednotlivé rozostavané byty, ktoré boli vo vlastníctve dlžníka. Preto, niektoré z rozostavaných bytov v bytovom dome boli resp. sú zaťažené záložnými právami v prospech financujúcich bánk nadobúdateľov týchto rozostavaných bytov. V obchodnom styku je štandardné, že na základe záložnej zmluvy záložca nesmie previesť vlastnícke právo k predmetu zálohu bez informovania, súhlasu záložného veriteľa. Okrem toho, že dlžník závažným spôsobom porušil zmluvné povinnosti voči nadobúdateľom rozostavaných bytov v bytovom dome, dlžník porušil aj záložné zmluvy uzatvorené s financujúcimi bankami, ktoré mali zriadené záložné právo na rozostavané byty v bytovom dome, keďže bez vedomia a súhlasu financujúcich bánk previedol rozostavané byty na odporcu.

15. Ešte viac je neštandardná skutočnosť, že odporca nadobudol vlastnícke právo na základe kúpnych zmlúv k viacerým nehnuteľnostiam (bytom) uzatvoreným v čase, keď už tieto nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom tretích osôb, ktoré smeruje na zabezpečenie záväzkov tretích osôb, ktoré (osoby) sú odporcovi neznáme (resp. o ktorých by odporca bez prepojenia na dlžníka nemal žiadnu vedomosť), a s ktorými odporca nikdy nekomunikoval. V bežnom obchodnom styku je vysoko neštandardné, aby dobromyseľný kupujúci kúpil nehnuteľnosť (byt) zaťaženú záložným právom financujúcej banky a nevedel by o tom, že tretia osoba (ktorej záväzkov sa zabezpečuje) mala určitý právny vzťah (právo) k tejto nehnuteľnosti, zvlášť keď sú tieto ťarchy zapísané na príslušnom liste vlastníctva.

16. Dlžník v priebehu mesiaca september 2020 previedol na odporcu skoro všetky nehnuteľnosti, ktoré boli vo vlastníctve dlžníka nachádzajúce sa v bytovom dome za veľmi neštandardných podmienok. Skutočnosť, že prevody boli uskutočnené za neštandardných podmienok, a že prevodmi došlo k významnému porušeniu práv nielen navrhovateľov, ale aj mnoho ďalších osôb, možno vidieť zo súdnych konaní vedených proti dlžníkovi a odporcovi. Navrhovatelia poukazujú na množstvo už začatých súdnych konaní týkajúcich sa rozostavaných bytov v bytovom dome, v ktorých vystupuje dlžník alebo odporca alebo aj dlžník a odporca spoločne, a to na strane žalovaného/žalovaných. Z internetovej stránky www.finstat.sk vyplýva, že voči dlžníkovi a odporcovi sú vedené nasledovné súdne konania:

- sp. zn.: 62C /84/2020 vedené na Okresnom súde Bratislava III, súd v tomto konaní dlžníkovi zakázal previesť rozostavaný byt v bytovom dome na tretiu osobu, a to z dôvodu, že dlžník sa protiprávne snažil previesť rozostavaný byt v bytovom dome na odporcu,

- sp. zn.: 45C/89/2020 vedené na Okresnom súde Bratislava III, v tomto súdnom konaní sa žalobca domáhal žalobou určenia vlastníckeho práva k rozostavanému bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome, ktorý bol vo vlastníctve dlžníka, súdne konanie bolo ukončené z dôvodu, že po začatí súdneho konania dlžník splnil svoju povinnosť a predložil žalobcovi kúpnu zmluvu na rozostavaný byt,

- sp. zn.: 62C /89/2020 vedené na Okresnom súde Bratislava III, žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal vydania neodkladného opatrenia voči žalovaným, súdne konanie bolo ukončené, žalobca vzal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu späť a konanie žiadal zastaviť z dôvodu, že žalovaní po začatí konania začali spolupracovať pri úkonoch súvisiacich s nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti žalobcom,

- sp. zn.: 11C/76/2020 vedené na Okresnom súde Bratislava III, v tomto súdnom konaní sa žalobca žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k rozostavanému bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome, ktorý bol vo vlastníctve dlžníka, súdne konanie bolo ukončené z dôvodu, že po začatí súdneho konania dlžník uznal nárok žalobcu v plnej výške, poskytol žalobcovi súčinnosť a prisľúbil plnenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy o budúcej zmluve a pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na žalobcu,

- sp. zn.: 65C/18/2022 vedené na Okresnom súde Bratislava III, z poznámky zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedným Okresným úradom J., katastrálnym odborom vyplýva začatie súdneho konania na Okresnom súde J. W. pod spisovou značkou 65C/18/2022 o žalobe o nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, rozostavanému bytu č. XX na X.p., vchod G. XX, zo dňa 05.04.2022, P-XXX/XXXX, ktorý vlastnil dlžník a následne odporca,

- sp. zn.: 15C/16/2022 vedené na Okresnom súde Bratislava III, z poznámky zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedným Okresným úradom J., katastrálnym odborom vyplýva začatie súdneho konania na Okresnom súde J. W. o nahradenie prejavu vôle žalovaného s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia na byt č. XX, na X.p. vchod G. XX, pod číslom konania 15C/16/2022, P-XXX/XXXX, ktorý vlastnil dlžník a následne odporca, predmetné súdne konanie začalo v momente, kedy už bol vlastníkom bytu žalovaný.

17. Skutočnosť, že si dlžník neplní svoje povinnosti voči rôznym osobám preukazuje aj výpis z internetovej stránky www.finstat.sk z ktorej vyplýva, že voči dlžníkovi sa v roku 2021 a 2022 začali štyri exekučné konania, v ktorých dlžník vystupuje na strane povinného. Z účtovnej závierky dlžníka za rok 2019 vyplýva, že pred prevodmi mal dlžník majetok vo výške 1.286.824 EUR, ktorý pozostáva z huteľného aj nehnuteľného majetku. Z oznámenia súdneho exekútora JUDr. W. L. vyplýva, že po prevodoch, ktoré boli uskutočnené za veľmi neštandardných okolností dlžník nemá žiaden huteľný ani nehnuteľný majetok.

18. Dlžník previedol vlastnícke právo k mnohým nehnuteľnostiam v bytovom dome na odporcu za veľmi neštandardných okolností. Personálne prepojenie dlžníka a odporcu je nasledovné. Z obchodného registra vyplýva, že v čase prevodov bol jediným konateľom a jediným spoločníkom dlžníka pán I. R.. Pán

I. R. je takisto jediným konateľom odporcu. Z výpisu z Obchodného registra odporcu vyplýva, že v čase prevodov bola spoločníkom u odporcu spoločnosť DRILLER s.r.o., so sídlom a adresou pre doručovanie: Lidická 700/19, Veveří, Brno, Česká republika, IČO: 06730884, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp.zn.: C XXXXXX (ďalej ako „DRILLER“) a p. W. C. C., s bydliskom: Y. XXXX/X, XXX XX D., dátum nar.: XX.XX.XXXX. Pán C. bol jediným konateľom u žalovaného, ktorého v roku 2022 nahradil práve pán I. R.. Z výpisu z českého obchodného registra (obchodného rejstříku) spoločnosti DRILLER s.r.o. vyplýva, že pán C. bol zároveň jediným spoločníkom a konateľom v spoločnosti DRILLER. Z uvedeného vyplýva, že do roku 2022 bol pán C. jedinou osobou, ktorá stála za spoločnosťou Textron s.r.o. (odporca). Z výpisu z listu vlastníctva vyplýva, že G. C. je zároveň výlučným vlastníkom (v pomere 1/1) bytov č. XX, XX, XX, XX, XX, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktoré postavil dlžník ako stavebník, a ktoré pán C. nadobudol darovacou zmluvou, podľa V-XXXXX/XXXX zo dňa 1. augusta 2019 pravdepodobne priamo od dlžníka (uvedené je možné overiť historickým výpisom z katastra nehnuteľností ohľadom predmetných nehnuteľností, pričom navrhovatelia súdu navrhli, aby predmetné výpisy vyžiadal od Okresného úradu J., katastrálneho odboru v prípade, ak to bude súd považovať za nevyhnutné pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia).

19. Pokiaľ ide o náležitosti odporovateľnosti právnych úkonov podľa § 42a ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka, veriteľ sa môže domáhať, aby súd určil, že dlžníkovým právne úkony podľa odsekov 2 až 5, ak ukracujú uspokojenie jeho vymáhateľnej pohľadávky, sú voči nemu právne neúčinné. Na základe právoplatného a vykonateľného platobného rozkazu majú navrhovatelia voči dlžníkovi vykonateľnú pohľadávku. Dlžníkovým úkony z roku 2020 (napr. Kúpna zmluva, podľa V-XXXXX/XXXX zo dňa 08.09.2020, Kúpna zmluva, podľa V-XXXXX/XXXX zo dňa 21.09.2020, Kúpna zmluva V-XXXXX/XXXX zo dňa 21.09.2020, Kúpna zmluva V-XXXXX/XX zo dňa 21.09.2020, Kúpna zmluva podľa V-XXXXX/XX zo dňa 30.9.2020) ukracujú uspokojenie vykonateľnej pohľadávky navrhovateľov (viď konštatácia exekútora o absencii exekvovateľného majetku dlžníka). Navrhovatelia sa preto budú odporovacou žalobou domáhať, aby súd určil, že voči žalobcom sú neúčinné dlžníkovým právne úkony podľa § 42 a odsek 4, ktorými dlžník previedol vlastnícke právo k dvom rozostavaným nebytovým priestorom v bytovom dome a k viac ako desiatim rozostavaným bytom v bytovom dome na žalovaného, alebo aspoň niektoré z predmetných právnych úkonov, ktoré ukracujú žalobcov.

20. Odporovať možno právnomu úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou, a právnickou osobou, v ktorej je štatutárny orgán dlžníka alebo spoločník dlžníka, štatutárnym orgánom aj predmetnej právnickej osoby. Je zrejmé, že prevodmi dlžník a odporca zasiahli do mnohých práv tretích osôb, čím tretím osobám vznikla škoda, vrátane navrhovateľov, čo príslušný súd potvrdil aj právoplatným platobným rozkazom. Pred prevodmi bol dlžník právnickou osobou so značným hnutelným a nehnuteľným majetkom. Po vykonaní prevodov dlžník sa stal úplne nemajetný, čo potvrdil súdny exekútor JUDr. W. L. v rámci exekučného konania. Skutočnosť, že v priebehu pár mesiacov po vykonaní prevodov sa zo spoločnosti, ktorá vlastnila aktíva (nehnuteľnosti) v hodnote stovák tisíc eur (podľa účtovnej závierky dlžníka za rok 2019 mal dlžník aktíva v hodnote 1.286.824,- EUR) sa stane úplne nemajetná spoločnosť (ktorá vlastní presne 0,- EUR) nasvedčuje tomu, že prevody boli vykonané práve za účelom ukrátenia veriteľov dlžníka. Z okolností opísaných v tomto návrhu vyplýva, že prevodmi došlo k ukráteniu pohľadávky navrhovateľov, keďže navrhovatelia pre nemajetnosť dlžníka nedokážu uspokojiť svoju pohľadávku na základe právoplatného a vykonateľného platobného rozkazu, čo potvrdil aj súdom určený exekútor.

21. Odporovať možno právnomu úkonu, ku ktorému došlo v posledných troch rokoch. K prevodom došlo v septembri 2020, čiže k prevodom došlo v posledných troch rokoch.

22. Odporovať možno právnomu úkonu medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou, a právnickou osobou, v ktorej je osoba uvedená v § 42a Občianskeho zákonníka. Dlžník je slovenskou právnickou osobou. Podľa § 42a ods. 4 písm. a) pán I. R., bol jediným členom štatutárneho orgánu dlžníka a zároveň jediným spoločníkom dlžníka v čase uskutočnenia prevodov; a je jediným členom štatutárneho orgánu odporcu. Právne úkony (niektoré z prevodov), ktorých určenia neúčinnosti sa žalobcovia majú záujem domáhať, sú nasledovné:

- kúpna zmluva uzatvorená medzi dlžníkom ako prevodcom a žalovaným ako nadobúdateľom nehnuteľnosti - rozostavaného bytu č. XX, nachádzajúceho sa na štvrtom poschodí bytového domu, ako aj spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, a príslušenstve bytového domu a spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k tomuto bytu na pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, zapísaného v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho

odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W. (ďalej ako „Byt č. XX“) a následné povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu J., katastrálneho odboru, k bytu č. XX na základe predmetnej kúpnej zmluvy v prospech odporcu (ďalej ako „odporovaný úkon 1“);

- kúpna zmluva uzatvorená medzi dlžníkom ako prevodcom a žalovaným ako nadobúdateľom nehnuteľnosti - rozostavaného bytu č. XX, nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu, ako aj spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k tomuto bytu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, a príslušenstve bytového domu a spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k tomuto bytu na pozemku, a to vo výške XXXX/XXXXXX, zapísaného v evidencii Okresného úradu J., katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie: L. C., obec: J. - mestská časť L. C., okres: J. W. (ďalej ako „byt č. XX“) a následné povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu J., katastrálneho odboru, k bytu č. XX na základe predmetnej kúpnej zmluvy v prospech odporcu (ďalej ako „odporovaný úkon 2“).

23. Z výpisu z listu vlastníctva vyplýva, že odporca už previedol na tretie osoby väčšinu nehnuteľností, ktoré prevodmi nadobudol do svojho vlastníctva od dlžníka. Je zrejmé, že spoločnosť Star still (dlžník) bola tzv. „vytunelovaná“, keďže spoločnosť, ktorá mala majetok viac ako milión eur sa stala „zo dňa na deň“ nemajetná. Navrhovatelia majú preto záujem sa domáhať odporovateľnosti právnych úkonov vykonaných medzi odporcom a dlžníkom z dôvodu, že dlžník je nemajetný a jediný spôsob, akým majú navrhovatelia možnosť uspokojiť svoju vykonateľnú pohľadávku voči dlžníkovi je prostredníctvom speňaženia bytu č. XX a / alebo bytu č. XX, ktoré sú zatiaľ vo vlastníctve odporcu.

24. Vzhľadom na vyššie uvedenú prepojenosť odporcu a dlžníka, a vzhľadom na špekulatívne konania odporcu a dlžníka v minulosti voči viacerým veriteľom dlžníka, je zrejmé, že existuje dôvodná obava, že v prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu č. XX a alebo k bytu č. XX zo strany odporcu na tretie osoby bude uspokojenie vykonateľnej pohľadávky navrhovateľov voči dlžníkovi zmarené, keďže už prebiehajúca exekúcia na majetok dlžníka je neúspešná (pre nemajetnosť dlžníka) a jediným spôsobom, ako je možné uspokojiť vykonateľnú pohľadávku navrhovateľov voči dlžníkovi je získať do majetku dlžníka to, čo z neho ušlo odporovateľnými úkonmi medzi dlžníkom a odporcom. Keďže odporovacia žaloba bude smerovať voči odporcovi, ktorý je aktuálnym vlastníkom bytu č. XX a bytu č. XX, navrhovatelia sa týmto návrhom domáhajú nariadenia neodkladného opatrenia, zákazu predať, darovať, prenajať, zapožičať, zaťažiť záložným právom, na byt č. XX alebo byt č. XX vo vlastníctve odporcu za účelom zabezpečenia svojej vykonateľnej pohľadávky voči dlžníkovi.

25. Cieľom zabezpečovacieho opatrenia je posilnenie postavenia veriteľa, a to zriadením záložného práva na špecifikovaný majetok dlžníka na zabezpečenie jeho pohľadávky, ktorá by mohla byť neskôr judikovaná, alebo už bola judikovaná, s cieľom, aby sa zamedzilo alebo zredukovalo možné nebezpečenstvo uspokojenia pohľadávky veriteľa. Navrhovatelia dňa 16. júna 2022 podali na Okresný súd Bratislava III proti odporcovi návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd zriadil záložné právo v prospech navrhovateľov k rozostavanému bytu č. XX a k bytu č. XX. Okresný súd Bratislava III uznesením zo dňa 11. júla 2022 sp.zn. 45C/37/2022 návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol z dôvodu, že predmetné nehnuteľnosti sa nenachádzajú vo vlastníctve dlžníka, ale vo vlastníctve inej osoby ako dlžníka. Z odôvodnenia uznesenia (body č. 42. až 44.) vyplýva, že podľa ustanovení CSP, v prípade odporovateľnosti právnych úkonov nie je možné domáhať sa vydania zabezpečovacieho opatrenia, keďže vec sa už nenachádza vo vlastníctve dlžníka, ale vo vlastníctve tretej osoby, na ktorú dlžník túto vec previedol a zákon dovoľuje nariadiť zabezpečovacie opatrenie len na majetok vo vlastníctve dlžníka a nie vo vlastníctve tretej osoby.

26. Žalobcovia majú záujem uplatniť si právo odporovať právnomu úkonu proti odporcovi, ktorý mal z odporovateľných právnych úkonov vykonaných s dlžníkom prospech. Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Vzhľadom na doterajšie konanie dlžníka a odporcu by už samotná vedomosť dlžníka alebo odporcu o začatom súdnom konaní mohla mať za následok zbavovanie sa majetku, ktorý odporca nadobudol na základe odporovaných úkonov; v prípade, že by tretia osoba nadobudla tento majetok od odporcu, mohlo by sa stať uspokojenie pohľadávky navrhovateľov voči dlžníkovi zmareným, prípadne by sa stalo omnoho komplikovanejším, pričom v predmetnej súvislosti by mohla vzniknúť škoda aj

nadobúdateľom tohto majetku. Z uvedeného dôvodu navrhovateľa nepodali odvolanie proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III zo dňa 11. júla 2022, keďže v prípade podania takéhoto odvolania by bol návrh navrhovateľov spolu s odvolaním doručovaný odporcovi. Navrhovateľa navrhli, aby súd nariadil navrhované neodkladné opatrenie, a aby navrhovateľom uložil povinnosť najneskôr do pätnástich dní od nadobudnutia právoplatnosti navrhovaného neodkladného opatrenia podať na príslušný súd žalobu o odporovateľnosť odporovaných úkonov.

27. Na preukázanie uvedených skutkových tvrdení navrhovateľa predložili listinné dôkazy: Výpis z LV č. XXXX Okres: J. W., Obec: J.-m.č. L. C., Katastrálne územie: L. C. zo dňa 14.08.2020, zo dňa 29.12.2020, Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 20.08.2019, Zmluva o prevode vlastníctva k rozostavanému bytu zo dňa 06.09.2019, Platobný rozkaz vydaný Okresným súdom Bratislava II, sp.zn. 49C/30/2021 - 179 zo dňa 23.06.2021, právoplatný dňa 17.07.2021, Upovedomenie o začatí exekúcie sp.zn. 327 EX 542/21 - 6 zo dňa 20.09.2021 vydané Exekútorským úradom Bratislava, JUDr. W. L., súdnym exekútorom, Bratislava, e-mailová komunikácia medzi súdnym exekútorom a právnym zástupcom navrhovateľov, printscreen internetovej stránky www.finstat.sk <<http://www.finstat.sk>>, Uznesenie Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 45C/37/2022 -87 zo dňa 11.07.2022.

28. Podľa § 324 ods. 1 Zákona č. 160/2015 Z.z., Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

29. Podľa § 324 ods. 2 CSP, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

30. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

31. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

32. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

33. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdžžala alebo niečo znášala.

34. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

35. Podľa § 42a ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ sa môže domáhať, aby súd určil, že dlžníkove právne úkony podľa odsekov 2 až 5, ak ukracujú uspokojenie jeho vymáhateľnej pohľadávky, sú voči nemu právne neúčinné. Toto právo má veriteľ aj vtedy, ak je nárok proti dlžníkovi z jeho odporovateľného právneho úkonu už vymáhateľný alebo ak už bol uspokojený.

36. Podľa § 42a ods. 4 Občianskeho zákonníka, odporovať možno tiež právnomu úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou, a

a) členom jeho štatutárneho orgánu, jeho prokuristom, likvidátorom alebo spoločníkom,

b) osobou blízkou (§ 116 a 117) osobe uvedenej v písmene a),

c) právnickou osobou, v ktorej má dlžník alebo osoba uvedená v písmenách a) a b) majetkovú účasť aspoň 10 % v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon,

d) právnickou osobou, v ktorej je osoba uvedená v písmenách a) a b) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, prokuristom alebo likvidátorom,

e) právnickou osobou, v ktorej má osoba uvedená v písmene d) majetkovú účasť aspoň 34 % v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon,

alebo ktoré dlžník urobil v uvedenom čase v prospech osôb uvedených v písmenách a), b), c), d) alebo e); to však neplatí, ak druhá strana preukáže, že nemohla ani pri náležitej starostlivosti poznať úmysel dlžníka ukrátiť svojho veriteľa.“

37. Podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo odporovať právnym úkonom môže uplatniť veriteľ žalobou.

38. Podľa § 42b ods. 2 Občianskeho zákonníka, právo odporovať právnomu úkonu sa uplatňuje proti tomu, kto mal z odporovateľného právneho úkonu dlžníka prospech.

39. Podľa § 42b odsek 3 Občianskeho zákonníka, právo odporovať právnomu úkonu možno uplatniť nielen proti osobám, ktoré s dlžníkom dojednali odporovateľný právny úkon, ale aj proti ich dedičom alebo ich právnym nástupcom, proti tretím osobám len vtedy, ak im boli známe okolnosti odôvodňujúce odporovateľnosť právneho úkonu proti ich predchodcovi.

40. Podľa § 42b odsek 4 Občianskeho zákonníka, právny úkon, ktorému veriteľ s úspechom odporoval, je právne neúčinný a veriteľ môže požadovať uspokojenie svojej pohľadávky z toho, čo odporovateľným právny úkonom ušlo z dlžníkovho majetku, ak to nie je možné, má právo na náhradu voči tomu, kto mal z tohto úkonu prospech.

41. Neodkladné opatrenie môže súd na návrh nariadiť pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi stranami sporu a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi. Nariadenie neodkladného opatrenia vo všeobecnosti predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva, nároku a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Ďalšou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Zo zákonnej úpravy neodkladného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút, ktorého základnou funkciou je dočasne upraviť pomery strán sporu, pričom nárok nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Zo zákonnej úpravy neodkladného opatrenia je tiež zrejmé, že súd pri rozhodovaní o ňom nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej, súd sa obmedzí len na osvedčenie základných skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť dočasnej úpravy pomerov.

42. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie, je teda viazaný skutkovým a právnym stavom uvedeným v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie je procesným inštitútom, ktorým sa žalobcovi poskytuje ochrana pričom, neodkladné opatrenie slúži len k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strany sporu a je namieste ho použiť vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu. Pre aplikáciu tohto inštitútu sa však vždy vyžaduje naliehavosť neodkladnej úpravy, ktorá musí byť osvedčená.

43. Z rozsahu vykonaného preskúmania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov súd dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu. Zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 20.08.2019 mal súd preukázané, že bola uzatvorená medzi budúcimi kupujúcimi W. K. M. a C. B. M. a budúcim predávajúcim spoločnosťou Star still s.r.o., Bratislava, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech budúcich kupujúcich, na rozostavaný byt č. XX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúci sa v podkroví v bytovom dome so súp. číslom XXX, vchod: G. XX, v okrese J. W., v obci J. - m.č. L. C., v katastrálnom území L. C., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom.

44. Zmluvné strany prejavili vôľu následne uzatvoriť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej mal byť odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, za dohodnutú kúpnu cenu 94.000,- eur. Pri podpísaní zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy, budúci kupujúci zaplatili preddavok na kúpnu cenu v sume 3.000,- eur a zostávajúcu časť kúpnej ceny v sume 91.000,- eur mali zaplatiť prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého bankou. Budúci predávajúci ako stavebník mal vydané stavebným úradom Mestská časť J. - L. C. právoplatné stavebné povolenie a zaviazal sa zabezpečiť na byt č. XX právoplatné kolaudačné rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom a jeho zápis na liste vlastníctva najneskôr do 30.09.2019. Budúci predávajúci sa zaviazal zaplatiť budúcim kupujúcim zmluvnú pokutu v sume 5.000,- eur, ak neuzavrie kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim v dojednanej lehote. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od tejto zmluvy aj bez uvedenia dôvodu s tým, že odstupujúca zmluvná strana bola povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane odstupné vo výške dojednanej zmluvnej pokuty.

45. Zo Zmluvy o prevode vlastníctva rozostavaného bytu (kúpna zmluva) zo dňa 06.09.2019 mal súd preukázané, že bola uzatvorená medzi predávajúcim Star still s.r.o., Bratislava a kupujúcimi W. K. M. a C. B. M., predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech budúcich kupujúcich, rozostavaný byt č. XX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúci sa v podkroví v bytovom dome so súp. číslom XXX, vchod: G. XX, v okrese J. W., v obci J. - m.č. L. C., v katastrálnom území L. C., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom

Okresným úradom J., katastrálnym odborom, za dohodnutú kúpnu cenu 94.000,- eur. Kupujúci pred podpísaním kúpnej zmluvy zaplatili predávajúcemu preddavok na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur, druhú časť kúpnej ceny 20.000,- eur mali zaplatiť bankovým prevodom na určený účet najneskôr do 10.09.2019 a tretiu časť kúpnej ceny 71.000,- eur mali zaplatiť prostredníctvom hypotekárneho úveru najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Predávajúci súhlasil so zaťažením predmetu prevodu vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy záložným právom v prospech financujúcej banky, na zabezpečenie úveru, ktorý poskytne kupujúcim za účelom zaplataenia kúpnej ceny. Kúpna zmluva nadobudla platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť mala nadobudnúť dňom právoplatného povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom.

46. Vychádzajúc zo skutkového tvrdenia navrhovateľov predávajúci Star still s.r.o., Bratislava ako stavebník nehnuteľnosti si nesplnil svoju povinnosť a nezabezpečil kolaudačné rozhodnutie na predmetnú nehnuteľnosť napriek tomu, že budúci kupujúci zaplatili dohodnutú prvú a druhú časť kúpnej ceny a bez vedomia navrhovateľov na základe kúpnej zmluvy previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu, o čom sa navrhovatelia dozvedeli až nahliadnutím do výpisu z LV č. XXXX, kat. územie L. C. a preto z dôvodu porušenia záväzkov vyplývajúcich z uzavretých zmlúv navrhovatelia odstúpili od budúcej kúpnej zmluvy aj od kúpnej zmluvy a vyzvali dlžníka na vydanie bezdôvodného obohatenia, na zaplataenie škody a zaplataenie dohodnutej zmluvnej pokuty. Budúci predávajúci dobrovoľne vydal navrhovateľom iba bezdôvodné obohatenie (zaplataené preddavky na kúpnu cenu). Zvyšok pohľadávky titulom škody a zmluvnej pokuty vo výške 24.130,- eur spolu s príslušenstvom si navrhovatelia uplatnili v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II, ktorý dňa 23.06.2021 vydal platobný rozkaz sp.zn. 49C/30/2021, právoplatný a vykonateľný dňa 17.07.2021. Predávajúci si nesplnil povinnosť vyplývajúcu z platobného rozkazu, navrhovatelia ako oprávnení podali návrh na vykonanie exekúcie na vymoženie pohľadávky dňa 13.09.2021 proti povinnému Star still s.r.o., Bratislava na Okresný súd Banská Bystrica vedenej pod sp.zn. 327EX 542/21, súdny exekútor JUDr. W. L. oznámil navrhovateľom, že povinný nemá žiadne účty v bankách a nevlastní žiaden hnutel'ny ani nehnuteľný majetok.

47. V danom prípade ide o úkon dlžníka spoločnosť Star still s.r.o., Bratislava, ktorý ukrátil veriteľa v možnosti domáhania sa uspokojenia z majetkovej sféry dlžníka, navrhovateľom sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, nakoľko dlžník previedol vlastnícke právo k rozostavaným bytom v bytovom dome rôznym nadobúdateľom. Predávajúci Star still s.r.o., Bratislava porušil zmluvné povinnosti vyplývajúce z predmetnej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, zo zmluvy o prevode vlastníctva rozostavaného bytu a previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu, ktorú skutočnosť mal súd osvedčenú z výpisu LV č. XXXX, k. ú. L. C.. Porušenie zmluvy o kúpnej zmluve, nemôže mať sama o sebe vplyv na právne postavenie tretej osoby a ani na platnosť kúpnej zmluvy, ktorou účastník zmluvy previedol nehnuteľnosť na tretiu osobu.

48. Občiansky zákonník prostredníctvom inštitútu odporovateľnosti právneho úkonu poskytuje ochranu veriteľovi pred právnymi úkonmi jeho dlžníka, ktoré vedú k zmenšeniu jeho majetku a tým aj k zmareniu či ohrozeniu možnosti, aby pohľadávka veriteľa mohla byť z majetku dlžníka riadne a včas uspokojená. Podstatou odporovateľnosti právneho úkonu je neúčinnosť právneho úkonu len voči osobe veriteľa čo znamená, že veriteľ môže požadovať uspokojenie svojej vymáhateľnej pohľadávky z odporovateľného právneho úkonu tak, akoby k nemu vôbec nedošlo. Subjektívne odporové právo veriteľa smeruje voči tretej osobe, subjektu, do ktorého majetkovej sféry prešiel majetok dlžníka ako následok odporovateľného právneho úkonu medzi treťou osobou a dlžníkom. V prípade úspechu veriteľa v spore o odporovateľnosti právneho úkonu je tretia osoba povinná strpieť exekúciu majetku.

49. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa však vyžaduje osvedčenie existencie dôvodnej obavy, táto obava v posudzovanom prípade berúc v úvahu znenie navrhovaného neodkladného opatrenia musí vychádzať z konkrétneho konania odporcu. Navrhovatelia uvedenú skutočnosť osvedčili tým, že spoločnosť Star still s.r.o., Bratislava mal vo vlastníctve rozostavané byty, ktoré v priebehu mesiaca september 2020 previedol na odporcu, o čom sú na tunajšom súde vedené viaceré súdne konania proti spoločnosti Star still s.r.o., spoločnosti Textron s.r.o., napr. sp.zn. 62C/89/2020, sp.zn. 11C/76/2020, sp.zn. 65C/18/2022, sp.zn. 15C/16/2022, sp.zn. 62C/84/2020.

50. Navrhovatelia listinnými dôkazmi, výpismi z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie L. C., okres: J. W. zo dňa 14.08.2020 osvedčili skutočnosť, že spoločnosť Star still s.r.o., Bratislava bola vlastníkom

viac ako desiatich rozostavaných bytov. Následne v mesiaci septembri 2020 na základe kúpnych zmlúv niektoré rozostavané byty napr. č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX previedla na spoločnosť Textron s.r.o., Bratislava, ktorú skutočnosť mal súd osvedčenú z výpisu listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie L. C., okres: J. W. zo dňa 29.12.2020. Spoločnosť Textron s.r.o., Bratislava na základe kúpnych zmlúv uzatvorených v roku 2021, v roku 2022 niektoré rozostavané byty napr. č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX previedla na ďalšie tretie osoby, ktorú skutočnosť mal súd osvedčenú z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie L. C., okres: J. W. zo dňa 02.06.2022.

51. V danom prípade existuje dôvodná obava, že v prípade prevodu vlastníckeho práva rozostavaného bytu č. XX zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. územie L. C., okres: J. W. na tretie osoby, na strane navrhovateľov existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty, ako aj potreba bezodkladne upraviť pomery účastníkov v zmysle § 325 ods. 1 CSP.

52. Z vyššie uvedených skutočností súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti týkajúcej sa zákazu nakladania s rozostavaným bytom č. 52 vyhovel, nakoľko dospel k záveru, že v posudzovanej veci je splnený alternatívny zákonný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia vyžadovaný ustanovením § 325 ods. 1 CSP a vo zvyšnej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia týkajúceho sa zákazu nakladania s rozostavaným bytom č. XX zamietol.

53. Nakoľko navrhovateľ žiadal nariadiť neodkladné opatrenie pred začatím konania vo veci samej, súd v zmysle § 336 ods. 1 a 2 CSP vo výroku uznesenia uložil navrhovateľom povinnosť podať v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia žalobu vo veci samej tak, ako je uvedené vo výroku č. II. tohto uznesenia.

54. Súd v zmysle § 330 ods. 1 CSP určil, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas, do právoplatného skončenia konania vo veci samej tak, ako je uvedené vo výroku č. I uznesenia. V prípade, ak žaloba nebude v uvedenej lehote podaná na súd žalobcami, súd aj bez návrhu zruší uznesenie o neodkladnom opatrení.

55. O nároku na náhradu trov konania spojených s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia súd rozhodol v zmysle § 225 ods. 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a vzhľadom na čiastočný úspech strán sporu rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.