

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/50/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1115229245
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Javorčíková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1115229245.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľov: 1. T. A.-T., N.. XX.X.XXXX, A. R. X, A., X. X. A.- T.Á., N.. XX.XX.XXXX, A. R. X, A., zastúpených spoločnosťou Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., so sídlom Mickiewiczova 2, Bratislava, IČO: 35 951 087, proti odporcom: 1. V. V. V., N.. XX.X.XXXX, A. B. XX, A., X. V.. C. V.Č., N.. XX.XX.XXXX, A. B. XX, A., o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia po začatí konania, o odvolaní odporcov proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I v Bratislave zo dňa 3.12.2015, č. k. 14C/254/2015-13, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Bratislava I v Bratislave zo dňa 3.12.2015, č. k. 14C/254/2015-13 m e n í tak, že návrh navrhovateľov zo dňa 18.11.2015 na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa zakázal odporcom v 1. a 2. rade akokoľvek nakladať so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 2/15 na priestore č. XX-X nachádzajúcom sa v suteréne bytového domu súp. č. XXXX, vo vchode S.Ň. X, A., postavenom na pozemku CKN parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 525 m² a k nemu prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX a zastavanom pozemku vo veľkosti XXXXX/XXXXXX, zapísanom na LV XXXX pre k. ú. B. V., Y. A. J., Y. A. - V.. Č.. B. V., najmä, nie však výlučne, odporcom v 1. a 2. rade zakázal tento spoluvlastnícky podiel 2/15 predať, darovať, zameniť alebo inak scudziť, vložiť do obchodnej spoločnosti alebo družstva alebo s ním akokoľvek inak podieľať na podnikateľskej činnosti, zaťažiť akýmkoľvek právom tretích osôb, a to najmä, nie však výlučne, právom nájmu, záložným právom, podzáložným právom, vecným bremenom, zabezpečovacím prevodom práva, a to až do doby vykonateľnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 14C/254/2015.

V odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvého stupňa uviedol, že navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom na začatie konania zo dňa 18.11.2015 domáhajú vo veci samej nahradenia prejavu vôle v zmysle ust. § 161 ods. 3 O.s.p., a zároveň podali návrh na vydanie predbežného opatrenia. Svoj návrh vo veci samej odôvodnili tým, že v roku 2012 nadobudli do vlastníctva spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/15 na nehnuteľnosti zapísanej na LV XXXX pre k.ú. B. V. označenej ako priestor XX-X nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súp. č. XXXX a k nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku vo veľkosti 45720/184835. Odporcovia v 1. a 2. rade nadobudli na základe vkladu katastra M.-XXXX/XX zo dňa 19.10.2015 okrem iného aj spoluvlastnícky podiel 2/15 na predmetnej nehnuteľnosti. Zo strany právneho predchodcu odporcov v 1. a 2. rade nebola navrhovateľom v 1. a 2. rade ako podielovým spoluvlastníkom doručená ponuka na realizáciu ich zákonného predkupného práva k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu 2/15 na nehnuteľnosti. Bolo porušené ich zákonné predkupné právo, ktoré im vyplýva z ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Návrh na vydanie predbežného opatrenia odôvodnili tým, že odporcovia v 1. a 2. rade požiadali správcu o vydanie potvrdenia nedoplatkov na úhradách za plnenia s užívaním nehnuteľnosti, bez

ktorého nie je možné povoliť vklad vlastníckeho práva k predmetnému spoluvlastníckemu podielu 2/15 na nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Podľa navrhovateľov v 1. a 2. rade zo skutkového stavu vyplýva potreba dočasnej úpravy pomerov vzhľadom na právnu istotu a stabilitu právnych vzťahov. Uviedli, že za súčasného stavu tiež platí, že v katastri nehnuteľností sú ako vlastníci spoluvlastníckeho podielu 2/15 vedení odporcovia v 1. a 2. rade, čím je voči bližšie neurčenému okruhu tretích osôb založená prezumpcia ich bezvadného a nerušeného vlastníckeho práva. Dodali, že za súčasného stavu je predbežné opatrenie jediným efektívnym zákonným prostriedkom na účelnú a dostatočnú ochranu práv navrhovateľov. Naliehavosť dočasnej úpravy odôvodnili svojou vysoko pravdepodobnou obavou, že odporcovia v 1. a 2. rade spoluvlastnícky podiel 2/15 na nehnuteľnosti predajú alebo inak scudzia.

Súd prvého stupňa skonštatoval, že sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia (§ 76 ods. 4 O.s.p.). V danom prípade je dôvodné dočasne upraviť pomery účastníkov a zakázať odporcom v 1. a 2. rade nakladať so spoluvlastníckym podielom, a to až do doby vykonateľnosti rozhodnutia vo veci samej - o návrhu na nahradenie prejavu vôle odporcov v 1. a 2. rade. V prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu zo strany odporcov v 1. a 2. rade na tretiu osobu síce zostane predkupné právo navrhovateľov v 1. a 2. rade zachované, avšak obsah tohto predkupného práva by bol ovplyvnený podmienkami, za ktorých by odporcovia v 1. a 2. rade spoluvlastnícky podiel previedli na tretiu osobu, a dokonca v prípade, že by sa jednalo o osobu blízku, nemuseli by odporcovia v 1. a 2. rade predkupné právo navrhovateľov v 1. a 2. rade rešpektovať vôbec. Preto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel v celom rozsahu.

Proti tomuto uzneseniu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Namietli, že nariadené predbežné opatrenie je nedôvodné, neoprávnené a neproporcionálne. Navrhovatelia v návrhu, a ani samotný súd v uznesení, dostatočne nezdôvodnili a nepreukázali nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy (a ani naliehavosť), ktoré mali byť právnym podkladom pre účely nariadenia predbežného opatrenia. Splnenie podmienky reálnosti hrozby navrhovateľa podložili jedinou domnelou predstavou, že odporcovia majú záujem spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu, čo podložili jediným dokumentom vydaným zo strany správcu HomePro Správcovská s.r.o.. Obsahom uvedeného dokumentu je iba konštatovanie správcu, že odporcovia si vyžiadali vydanie potvrdenia o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s užívaním priestoru na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na S. X M. A.. Navrhovatelia sa účelovo vo svojom návrhu snažili navodiť dojem, že vyžiadanie si takéhoto potvrdenia automaticky prezumuje rozhodnutie a vôľu odporcov previesť spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na tretiu osobu. Podstatou významu bezprostrednosti je pre účely predbežných opatrení aspekt krátkeho časového rozpätia medzi oprávneným záujmom účastníka konania a nebezpečenstvom zmarenia výkonu rozhodnutia. Odporcovia zdôraznili, že nepodpísali akúkoľvek prevodnú zmluvu, ktorou by sa zaviazali scudzit' spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti. Z aktuálneho výpisu z príslušného listu vlastníctva je zrejmé, že list vlastníctva neobsahoval v čase vydania uznesenia, a neobsahuje ani v čase tohto podania, údaj o akomkoľvek vkladovom konaní vedenom vo vzťahu k nehnuteľnosti, a to ani k bytu č. X . nachádzajúcemu sa vo vchode S. X na 1. poschodí, ktorý je takisto v bezpodielovom spoluvlastníctve odporcov a prislúcha k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnosti ako garážových státi. Nebola splnená fundamentálna podmienka pre účely vydania predbežného opatrenia vo forme preukázania bezprostredne hroziacej ujmy, nakoľko nebezpečenstvo zmarenia výkonu nie je a ani nebolo reálne a za žiadnych okolností nehrozilo a ani nehrozí bezprostredne. Odporcovia majú eminentný záujem ponechať si vo svojom bezpodielovom vlastníctve byť, ako aj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti (vyjadrujúci počet dvoch garážových státi nachádzajúcich sa v nebytovom priestore). Domnelé predstavy navrhovateľov o tom, že odporcovia majú záujem na prevedení spoluvlastníckych podieloch na nehnuteľnosti na tretiu osobu sú nedôvodné a neopodstatnené. Nesprávny je argument súdu v závere uznesenia o tom, že ak by odporcovia previedli spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na tretiu blízku osobu, obsah predkupného práva by bol tým ovplyvnený. Ak by sa navrhovateľom zákonné podkupné právo k nehnuteľnosti prisúdilo, nároky vyplývajúce z porušenia § 140 Občianskeho zákonníka by zostali navrhovateľom zachované vo vzťahu už k uskutočneným prevodom. Odporcovia tiež poukázali na skutočnosť, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania, je nebytovým priestorom - hromadnou podzemnou garážou. Nehnuteľnosť obsahuje niekoľko voľných garážových státi, ktoré prislúchajú k jednotlivým bytom nachádzajúcim sa v bytovom dome so súp. č. XXXX zapísaným na LV č. XXXX kat. úz. B. V.. Vzhľadom na nedostatočnú a zastaranú právnu úpravu právneho poriadku, najmä zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá nepozná právnu situáciu voľných garážových státi, sú jednotlivé garážové

státia vyjadrené prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu. Voľné garážové státa nie sú uzatvorené a ohraničené miestnosti, teda nie je možné ich evidovať a zapísať na katastri nehnuteľnosti napríklad ako samostatný nebytový priestor - ako samostatnú vec. Bytový dom je jeden zo šiestich bytových (vilových) domov, ktorý je postavený v lukratívnom uzavretom areáli na S. L. M. A.. Bytový dom, ako aj ostatné bytové domy v areáli, obsahujú voľné garážové státa, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. Ako je tomu aj v mnohých iných developerských projektoch, sú vyjadrené ako spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch. Pri predaji bytov v bytovom dome zo strany pôvodného developera, boli vždy k predávanému bytu priradené konkrétne čísla garážových státí podľa záujmu kupujúceho, pričom v prevodnej zmluve boli tieto garážové státa vyjadrené ako spoluvlastnícke podiely. Samotní navrhovatelia nadobúdali svoj byt č. X s garážovými státiami, ktoré sú v časti „C“ LV č. XXXX dokonca osobitne identifikované ako garážové státa X P. X pod poradovým č. XX. Až do súčasnosti bytový dom, ako aj ďalších päť bytových domov v areáli, rešpektovali zásadu vyjadrenia garážových státí prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu, pričom na spoluvlastnícke podiely nebytových priestorov - hromadných garáží sa neprihliadalo ako na ideálne spoluvlastnícke podiely, ale ako na samostatné a oddeliteľné voľné garážové státa. Na túto skutočnosť bol každý kupujúci - záujemca o byt (a príslušné garážové státa) riadne upozornený. Takýto právny stav bol každým vlastníkom bytu a spoluvlastníkom nebytového priestoru plne rešpektovaný. S ohľadom na plnú vedomosť o tomto právnom stave všetkých vlastníkov bytov a spoluvlastníckych podielov na hromadných garážach, nebola uzatváraná ani spoločná dohoda o užívaní. Navrhovatelia sa s ohľadom na ich sporné vzťahy s pôvodným developerom rozhodli podať účelovú a šikanóznou žalobu na súd spolu s účelovým a šikanóznym návrhom na nariadenie predbežného opatrenia. Odporcovia však kúpili byt a prislúchajúce garážové státa od developera za riadnu protihodnotu a sú rozhodnutí si byt s garážovými státiami ponechať vo svojom bezpodielovom spoluvlastníctve, rovnako ako navrhovatelia a aj ďalší vlastníci bytov v bytových domoch nachádzajúcich sa v areáli. Navrhovatelia sú si plne vedomí toho, že garážové státa nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, sú nevyhnutnou súčasťou pridelených bytov v bytovom dome. Je teda evidentné, že žaloba navrhovateľov vo veci samej, ako aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, sú šikanóznymi a účelovými podaniami. Šikanózne a účelové uplatňovanie práva v zmysle ustálenej judikatúry súdov a právnych princípov nepožíva právnu ochranu. Zákonné predkupné právo stráca vo vzťahu k povahe a charakteru nehnuteľnosti ako hromadnej garáže právny význam. Samotní navrhovatelia sú si plne vedomí skutočnosti, že byt je bez príslušných garážových státí takmer bezcenný, nakoľko by nikto nemal záujem o užívanie a ani o nadobudnutie luxusného veľkometrážneho bytu v lukratívnom uzavretom areáli bez možnosti parkovania v hromadnej garáži motorovými vozidlami. Po rokoch bývania v bytovom dome navrhovatelia za stavu všeobecného rešpektovania a akceptovania garážových státí ako spoluvlastníckych podielov, zrazu zvolili prístup vnímania podielov na nehnuteľnosti nie ako samostatných voľných garážových státí, ale ako ideálnych spoluvlastníckych podielov na spoločnej veci. Navrhovatelia pri kúpe svojho bytu č. 9 až do súčasnosti nikdy neprejavili záujem od pôvodného developera, prípadne od ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti, o kúpu ďalších garážových státí. Odporcovia preto navrhujú odvolaciemu súdu, aby napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia sa zamietá a navrhovateľom bude uložená povinnosť nahradiť odporcom spoločne a nerozdielne trovy konania a trovy právneho zastúpenia.

K odvolaniu odporcov sa písomne vyjadrili navrhovatelia prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Poukázali na to, že odporcovia nadobudli svoj spoluvlastnícky podiel 2/15 na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. V. ako priestor č. XX-X nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súp. č. XXXX vo vchode S. X, A. do svojho BSM na základe kúpnej zmluvy uzavretej s obchodnou spoločnosťou Bratislavská investičná a.s., ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený pod M.-XXXX/XX, a to spolu s bytom č. X nachádzajúcim sa v tomto bytovom dome. Vzhľadom na skutočnosť, že nakladanie s nehnuteľnosťou bolo predbežným opatrením vydaným Okresným súdom Bratislava I v konaní sp.zn. 25Cb/152/2013 spoločnosti Bratislavská investičná a.s. ako jej podielovému vlastníkovi zakázané, bol vklad vlastníckeho práva k predmetnému spoluvlastníckemu podielu 2/15 na nehnuteľnosti povolený v prospech odporcov do katastra nehnuteľnosti až po zrušení tohto predbežného opatrenia, a to dňa 19.10.2015. Z dôvodu uvedeného predbežného opatrenia nemohlo dôjsť k povoleniu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, a odporcovia uzavreli s obchodnou spoločnosťou 24Development s.r.o. Bratislava kúpnu zmluvu, ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený pod M.-XXXXX/XX zo dňa 4.8.2015, na základe ktorej nadobudli iné nehnuteľnosti v rámci toho istého areálu. Zámerom odporcov bolo nadobudnúť do vlastníctva len jeden byt a podiel na nebytovom priestore, z čoho možno vyvodiť jednoznačný záver, že byt č. X a spoluvlastnícky podiel 2/15 na nehnuteľnosti, ktoré odporcovia nadobudli do svojho vlastníctva neskôr, až po zrušení predbežného

opatrenia 25Cb/152/2013 na základe kúpnej zmluvy, majú snahu previesť. Spoločnosť Bratislavská investičná a.s. a spoločnosť 24Development s.r.o. sú pritom personálne prepojené cez osobu Q.. L. A., ktorý je štatutárnym orgánom oboch týchto spoločností. Napriek skutočnosti, že odporcovia vo svojom odvolaní argumentujú tým, že majú eminentný záujem ponechať si byt č. X a spoluvlastnícky podiel 2/15 na nehnuteľnosti vo svojom BSM, po vydaní napadnutého predbežného opatrenia disponovali s bytom č. X zapísaným na LV č. XXXX, o čom svedčí zápis plomby o konaní M.-XXXX/XXXX zapísanej vo vzťahu k bytu č. X na LV č. XXXX pre kat. úz. B. V.. Tvrdenie odporcov, že majú eminentný záujem nehnuteľnosť si ponechať vo svojom BSM bolo a je s ohľadom na ich konanie uskutočnené po vydaní napadnutého predbežného opatrenia účelové a zavádzajúce. Písomné potvrdenie, ktoré si odporcovia vyžiadali od správcu, a ktoré je v súlade s ust. § 5 ods. 2 prvá veta zákona č. 182/1993 Zb. zákonnou a nevyhnutnou prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru, si odporcovia vyžiadali práve z dôvodu zamýšľaného prevodu bytu č. X a spoluvlastníckeho podielu 2/15 na nehnuteľnosti. Táto skutočnosť bola ku dňu rozhodovania prvostupňového súdu o návrhu na vydanie predbežného opatrenia nanajvýš pravdepodobná, pričom táto skutočnosť sa s ohľadom na následné konanie odporcov potvrdila v celom rozsahu. Predmetom žaloby vo veci samej je nahradenie prejavu vôle odporcov ako nadobúdateľov spoluvlastníckeho podielu 2/15 na nehnuteľnosti, a to z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva navrhovateľov, pričom toto právo navrhovateľom prináleží v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka len voči odporcom. Je teda zrejmé, že akákoľvek dispozícia so spoluvlastníckym podielom 2/15 na nehnuteľnosti zo strany odporcov znemožní a absolútne vylúči výkon rozhodnutia vo veci samej. Nebezpečenstvo zmarenia výkonu rozhodnutia vo veci samej bolo a neustále je reálne a hrozí bezprostredne. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný, a nie je a nemôže byť účelovým a šikanóznym. Navrhovatelia osvedčili reálnosť a bezprostrednosť hrozby zmarenia výkonu rozhodnutia vo veci samej a z toho vyplývajúcu potrebnosť a naliehavosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi účastníkmi konania. Navrhujú preto odvolaciemu súdu, aby odvolanie odporcov proti uzneseniu ako nedôvodné v celom rozsahu zamietol a zaviazal odporcov k úhrade trov konania a trov právneho zastúpenia.

Odporcovia zaslali odvolaciemu súdu k uvedenému vyjadreniu navrhovateľov ešte dodatočné vyjadrenie, v ktorom uviedli, že argumentácia navrhovateľov v ich vyjadrení je bez akýchkoľvek pochybností účelovo zavádzajúca a pre účely posúdenia splnenia podmienok na nariadenie predbežného opatrenia právne bezpredmetná. Zdôraznili, že vkladové konanie vedené na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálnom odbore pod č. M.-XXXX/XXXX je vedené z dôvodu zavkladovania záložného práva, a nie z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k bytu č. X na tretiu osobu. Predmetné záložné právo, o ktorom informovala aj plomba, zabezpečuje pohľadávku banky poskytujúcej úver odporcom pre účely uhradenia časti kúpnej ceny za predmetný byt č. X a garáž. Potvrďuje tvrdenie odporcov uvedené v odvolaní, že predmetný byt č. X, ako aj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti majú záujem si ponechať vo svojom BSM. Argument navrhovateľov uvedený v ich vyjadrení, že plomba niečo potvrdzuje alebo preukazuje, je absolútne neopodstatnená a naďalej absentuje preukázanie bezprostredne hroziacej ujmy ako podmienky na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovatelia vo svojom vyjadrení účelovo uviedli, že aj napriek vydaniu predbežného opatrenia odporcovia vykonali určité úkony vo vzťahu k bytu č. X, ktoré vyústili k zapísaniu plomby a táto skutočnosť podľa navrhovateľov preukazuje určité správanie odporcov aj vo vzťahu k predmetu tohto súdneho konania, ktorý sa vzťahuje výlučne k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Predbežné opatrenia nariadené uznesením sa však svojimi účinkami vzťahuje výlučne k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve odporcov. Preto aj akékoľvek disponovanie s bytom č. X zo strany odporcov je pre účely nielen odvolania, ale aj pre účely tohto súdneho konania právne bezpredmetné. Samotná plomba informuje iba o vklade záložného práva banky k bytu č. X, a nie o vklade vlastníckeho práva. Navrhovatelia sa snažia nedôvodne vytvoriť pomyselný kauzálny nexus medzi plombou a nariadeným predbežným opatrením, pričom tieto dva aspekty spolu absolútne nesúvisia pri posudzovaní splnenia podmienok na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovatelia vo svojom vyjadrení k odvolaniu odporcov nepredostreli nové argumenty preukazujúce splnenie podmienok vyžadovaných ustanoveniami O.s.p. a judikatúrou pre účely nariadenia predbežného opatrenia. Odporcovia sú naďalej bezpodielovými vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti a vlastníkmi budú aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu o odvolaní odporcov, a teda naďalej absentuje splnenie podmienky bezprostredne hroziacej ujmy a naliehavosti na zachovanie platnosti uznesenia. 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 je dôvodné.

Odvolací súd predovšetkým konštatuje, že súd prvého stupňa nedostatočne odôvodnil uznesenie, ktorým nariadil predbežné opatrenie. Hoci aplikoval ust. § 76 ods. 4 O.s.p., ktoré mu umožňuje odôvodniť nariadenie predbežného opatrenia „v zjednodušenej forme“ v prípade, ak sa stotožní so skutkovými a právnymi dôvodmi uvádzanými v návrhu, neznamená to, že sa môže obmedziť iba na jednoduché konštatovanie o stotožnení sa s argumentmi účastníka, navrhujúceho nariadenie predbežného opatrenia. Postup, ktorý v tomto prípade zvolil súd prvého stupňa, nie je v súlade so znením ust. § 76 ods. 4 O.s.p., pretože v odôvodnení svojho rozhodnutia vôbec neuviedol a nekonkretizoval skutkové a právne dôvody uvádzané účastníkom, s ktorými sa stotožnil a od ktorých odvodzoval dôvodnosť nariadenia predbežného opatrenia.

Pretože predbežné opatrenie nebolo možné zrušiť a vrátiť súdu prvého stupňa, lebo to ust. § 221 ods. 3 O.s.p. odvolaciemu súdu neumožňuje, odvolací súd preskúmal existenciu skutkových a právnych dôvodov osvedčujúcich, resp. neosvedčujúcich, nariadenie predbežného opatrenia.

Po zhodnotení návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a to aj z hľadiska namietaných skutočností v odvolaní odporcu, dospel odvolací súd k záveru, že v danom prípade neboli a ani v čase rozhodovania odvolacieho súdu nie sú splnené podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia.

Nariadiť predbežné opatrenie môže súd pred začatím konania (§ 74 ods. 1 O.s.p.) alebo po začatí konania (§ 102 O.s.p.) v prípade, že je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov. V oboch prípadoch však dočasná úprava pomerov musí byť naliehavá a potrebná, t.j. musí byť účelná a vhodná (teda že sa zbytočne, nevhodne, či nad mieru potrebnú, nezasiahne do práv účastníka, príp. tretej osoby), a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami konkrétneho prípadu. Nevyhnutnou podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je preto osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo navrhovateľa ohrozené, pričom nebezpečenstvo ujmy musí hroziť bezprostredne. Tieto zákonné skutočnosti, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, pod ktorou treba rozumieť stav vzťahov medzi účastníkmi, ktorý neznesie odklad; musí preukázať navrhovateľ.

Ako vyplýva zo spisu, dočasná úprava pomerov účastníkov konania sa týka tvrdeného porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníkov nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX ako nebytový priestor č. XX-X. Vo veci samej sa navrhovatelia domáhajú nahradenia prejavu vôle v zmysle ust. § 161 ods. 3 O.s.p.. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia bol podaný na súd spolu s návrhom vo veci samej, čím navrhovateľom vznikla povinnosť osvedčiť aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj naliehavosť nariadenia predbežného opatrenia a existenciu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy na ich právach. Navrhovatelia potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania odôvodňovali právnou istotou a stabilitou právnych vzťahov účastníkov, dôvodiac, že zákonné predkupné právo navrhovateľov k predmetnému spoluvlastníckemu podielu 2/15 na nehnuteľnosti bolo porušené jeho absolútnym odignorovaním pri prevode tohto podielu v prospech odporcov; a odignorovaná bola aj výzva navrhovateľov na predloženie ponuky na predaj tohto spoluvlastníckeho podielu 2/15 na nehnuteľnosti za tých istých podmienok, ako tento spoluvlastnícky podiel nadobudli odporcovia. V katastri nehnuteľností sú ako vlastníci spoluvlastníckeho podielu 2/15 vedení odporcovia v 1. a 2. rade, čím je voči bližšie neurčenému okruhu tretích osôb založená prezumcia ich bezvadného a nerušeného vlastníckeho práva k tomuto spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Ako vysoko pravdepodobnú obavu, že odporcovia v 1. a 2. rade predajú alebo inak scudzia svoj spoluvlastnícky podiel 2/15 na nehnuteľnosti, navrhovatelia vyvodzovali len zo skutočnosti, že odporcovia v 1. a 2. rade požiadali správcu o vydanie potvrdenia nedoplatkov na úhradách za plnenia s užívaním nehnuteľnosti.

Podľa názoru odvolacieho súdu však navrhovatelia neosvedčili naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov, ani ničím nepreukázali, že by im hrozila bezprostredne hroziaca ujma. Neuviedli žiadne také okolnosti, ktoré by osvedčovali, že tu je skutočne naliehavá potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Takouto okolnosťou nemôže byť iba ničím nepodložená obava navrhovateľov, že odporcovia prevedú svoj podiel k predmetnej nehnuteľnosti na iné osoby. V konaní nebolo osvedčené, že by tak odporcovia skutočne mienili urobiť, keď navrhovatelia neuviedli žiadne konkrétne konanie odporcov, ktoré by nasvedčovalo, že predpokladaný úmysel nakladať so spoluvlastníckym podielom

na nehnuteľnosti naozaj majú, resp. že v tomto smere podnikajú konkrétne kroky. Len samotná hypotetická možnosť, že by odporcovia s predmetným spoluvlastníckym podielom ďalej nakladali, neodôvodňuje potrebu upravovať pomery účastníkov. Nie je podľa názoru odvolacieho súdu možné vyvodzovať naliehavú potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov iba zo samotného charakteru sporu, pretože iba samotná skutočnosť, že predmetom sporu má byť nahradenie prejavu vôle k predaju spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti v súvislosti so zákonným predkupným právom, nemôže odôvodniť nariadenie predmetného predbežného opatrenia. Navrhovatelia neuviedli žiadne presvedčivé argumenty o bezprostredne hroziacej ujme. Vkladové konanie pod č. M.-XXXX/XX bolo vedené z dôvodu zavkladovania záložného práva, ktoré zabezpečuje pohľadávku banky poskytujúcej úver odporcom pre účely uhradenia časti kúpnej ceny za predmetný byt č. X a garáž, a nie z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k bytu č. X na tretiu osobu.

Navyše, navrhovatelia vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcov nijako nereagovali na tvrdenia odporcov, že až do súčasnosti bola medzi vlastníkmi bytov v areáli rešpektovaná zásada vyjadrenia garážových státí prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu s tým, že na spoluvlastnícke podiely nebytových priestorov - hromadných garáží sa neprihliadalo ako na ideálne spoluvlastnícke podiely, ale ako na samostatné a oddeliteľné voľné garážové státi. Či vo vzťahu k odporcom ide o šikanózne a účelové podania, by bolo zrejme potrebné poznať odpoveď na otázku, či navrhovatelia zvolili rovnaký postup aj voči iným spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti (nebytového priestoru). Z LV č. XXXX pre k.ú. B. V. vyplýva, že od roku 2012, v ktorom navrhovatelia nadobudli do vlastníctva byt č. X. a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/15 na nehnuteľnosti - nebytovom priestore (garáži) v suteréne bytového domu na S. X, vyplýva, že byty v predmetnom bytovom dome, ako aj spoluvlastnícke podiely na nebytovom priestore č. XX - X nadobudli aj iné osoby (p. V. P. W.. W. - podielový spoluvlastník bytu č. XX, p. V. aj spoluvlastník predmetného nebytového priestoru o veľkosti podielu 1/15, ktorých kúpna zmluva bola zavkladovaná v roku 2013, p. W. - výlučná vlastníčka bytu č. X a spoluvlastníčka predmetného nebytového priestoru o veľkosti podielu 1/15, ktorej kúpna zmluva bola zavkladovaná v roku 2014, a rovnako aj spoločnosť Pan-Pan, s.r.o., Bratislava - výlučný vlastník bytu č. X a spoluvlastník predmetného nebytového priestoru o veľkosti podielu 2/15, ktorého kúpna zmluva bola zavkladovaná v roku 2014).

Neboli tak splnené zákonné predpoklady pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil (§ 220 O.s.p.) a návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O trovách konania spojených s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí vo veci samej (§ 145 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.