

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 27C/41/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2117211592
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 05. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Maláriková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2017:2117211592.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcov: 1. B. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XX, XXX XX L. F., 2. H. Ž., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, XXX XX Š., 3. Y. Č., nar. XX.X.XXXX, bytom V. X, R., 4. J. N., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX P. S. XXX, 5. H. F., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX P. S. XXX, 6. Z. K., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX G. S. XXX, 7. U. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX H. XX, všetci zastúpení: JUDr. Adrienu Vysudilovou, advokátkou, so sídlom Paulínska 15/A, Trnava, proti žalovaným: 1. E. D., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX P. S. XXX, podnikajúci pod obchodným menom Jozef Gažovič - Železiarstvo, Stavebniny, IČO: 33217661, s miestom podnikania Horné Orešany 833, 2. B. D., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX P. S. XXX, obaja žalovaní zastúpení: Mgr. Romanom Desátom, advokátom, so sídlom Námestie SNP 3, Trnava, o nariadenie neodkladného opatrenia, t a k t o

rozhodol:

Súd nariaďuje neodkladné opatrenie v znení:

I. Súd ukladá žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne vydať žalobcovi v 6. rade kľúče od spoločných častí a zariadení bytového domu X b.j., číslo súpisné XXX, postaveného na parcele č. XXX/X, k.ú. P. S. a umožniť mu užívanie tejto nehnuteľnosti.

II. Súd ukladá žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne odovzdať žalobcovi v 6. rade kľúče od bytu O. nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

III. Súd ukladá žalovaným v 1. a 2. rade, aby nenakladali s bytovým domom X b.j., číslo súpisné XXX, postaveným na parcele XXX/X, k.ú. P. S. tvoreným 6 bytovými jednotkami C.-O. a parcelou registra „M.“, parcelné číslo XXX, k.ú. P. S., a aby sa zdržali konania smerujúceho k prevodu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, zriadeniu záložného práva k týmto nehnuteľnostiam, ich zaťažovania právami tretích osôb a zdržali sa uzatvárania záväzkových vzťahov v prospech tretích osôb umožňujúcich im užívanie predmetných nehnuteľností.

IV. Neodkladné opatrenie trvá do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na tunajšom súde pod spisovou značkou 27C/43/2017 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

V. Vo zvyšku súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. až 7 rade sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 26.4.2017 domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd „uložil žalovaným (v žalobe označeným ako žalovaní v 1. až 3. rade, pričom však žalovaný v 1. rade je fyzickou osobou totožnou so žalovaným v treťom rade, z ktorého dôvodu súd žalovaných označil spôsobom uvedeným v hlavičke rozhodnutia) spoločne a nerozdielne: I. vydať každému zo žalobcov kľúče od spoločných častí a zariadení bytového domu X b.j., číslo súpisné XXX, postavenom na parcele č. XXX/X, k.ú. P. S. a umožniť im užívanie týchto nehnuteľností.

II. odovzdať žalobkyni v 1. rade a žalobcovi v 2. rade kľúče od bytu C. nachádzajúceho sa na X. n.p. bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

III. odovzdať žalobcovi v 3. rade kľúče od bytu M. nachádzajúceho sa na X. n.p. bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

IV. odovzdať žalobcovi v 4. rade kľúče od bytu G. nachádzajúceho sa na X. n.p. bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

V. odovzdať žalobcovi v 5. rade kľúče od bytu U. nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

VI. odovzdať žalobcovi v 6. rade kľúče od bytu O. nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

VII. odovzdať žalobcovi v 7. rade kľúče od bytu L. nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele registra „M.“, parc. číslo XXX/X, k.ú. P. S..

VIII. aby nenakladali s bytovým domom X b.j., číslo súpisné XXX, postavenom na parcele XXX/X, k.ú. P. S. tvoreným X bytovými jednotkami C.-O. a parcelou registra „M.“, parcelné číslo XXX, k.ú. P. S., a aby sa zdržali konania smerujúceho k prevodu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, zriadeniu záložného práva k týmto nehnuteľnostiam, ich zaťažovania právami tretích osôb a zdržali sa uzatvárania záväzkových vzťahov v prospech tretích osôb umožňujúcim im užívanie predmetných nehnuteľností.“

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia odôvodnili tým, že so žalovaným v 1. rade ako fyzickou osobou podnikateľom uzatvorili jednotliví žalobcovia zmluvu o dielo, predmetom ktorej je zhotovenie bytu a nebytového priestoru s príslušenstvom, pričom všetky zmluvy sú v zásade rovnaké pokiaľ ide o predmet diela v tej časti, že stavba je realizovaná na parcele č. XXX, k.ú. P. S., na nehnuteľnosti, ktorá je podľa vyhlásenia zhotoviteľa v čl. 1 - predmet plnenia, jeho vlastníctvom, jednotlivé byty tvoriace predmet diela sa majú nachádzať v bytovom dome X b.j.. V článku 2 zmlúv je dohodnutý termín ukončenia diela a to december 2016 a záväzok bude splnený kolaudáciou diela a odovzdaním objednávateľovi. Cena za zhotovenie diela bola dohodnutá samostatne v každej zo zmlúv o dielo, pričom spôsob jej úhrady bol dojednaný v článku 3 bod 4 zmlúv o dielo v podobe troch konkrétnych splátok na základe faktúr, ktoré boli jednotlivými žalobcami uhradené, o čom sú priložené faktúry ako aj platby a 4. splátka pod bodom 4.4 bola dohodnutá vo výške 5% z celkovej ceny, splatná po kolaudácii stavby, po podpísaní kúpnopredajnej zmluvy a na základe faktúry. U žalobcu v 3.,5.,6. a 7. rade uzatvoreniu zmluvy o dielo predchádzala dohoda o zložení blokovacieho depozitu, podľa ktorej bol zložený blokový depozit vo výške 2.000,- eur, ktorý má byť v plnej výške započítaný na úhradu kúpnej ceny. U žalobcu v 6. rade bol ku zmluve o dielo zo dňa 25.1.2016 uzatvorený dňa 9.3.2016 dodatok týkajúci sa ceny, ktorá týmto dodatkom započítala úhradu depozitu 2.000,- eur, celková cena bola zmenená na 65.167,- eur a prišlo k zmene zmluvy o dielo v článku 3 ods. 4 tak, že žalobca uhradí po podpise listiny 30.000,- eur jednorazovo na základe vystavenej faktúry a zostatok vo výške 35,167,- eur uhradí po kolaudácii. U ostatných žalobcov bola štvrtá splátka zaplatená započítaním nároku žalobcov (ako objednávateľov) na sankciu voči zhotoviteľovi v zmluve dojednaného úroku z omeškania. Žalobcovia zistili, že stavebné povolenie nebolo vydané na zhotoviteľa (pozn. súdu žalovaný v 1. rade označený ako fyzická osoba podnikateľ), ale v prospech manželov, žalovaných v 1. a 2. rade, a preto predpokladali, že žalovaný v 1. rade s označením ako podnikateľ zabezpečí prevod práv zo stavebného povolenia na zhotoviteľa, pretože on ako podnikateľ realizoval túto stavbu, uzatváral zmluvy o dielo a je vlastníkom diela až do doby odovzdania objednávateľovi. Následne pôvodní stavebníci, teda žalovaní v 1. a 2. rade požiadali o vydanie správneho rozhodnutia, povolenia na užívanie stavby na svoje mená a túto verejnú listinu i dali zapísať do evidencie nehnuteľností. V zmluve o dielo si žalobcovia a žalovaní v 1. rade v rámci dispozitívnej úpravy prevodu vlastníctva na objednávateľa dohodli v článku 4 uhradenie ceny podľa článku 3 bod 2 zmluvy, teda celkovej dojednanej ceny a následným uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí. Z hľadiska právneho pokiaľ teda splnenie záväzku z článku 1 bolo dohodnuté kolaudáciou diela a týmto momentom najneskôr bol povinný zhotoviteľ stavbu odovzdať v dojednanom termíne, teda 31.12.2016, dohoda článku 4 bodu 1, ktorou sa strany dohodli na lehote 15 dní od nadobudnutia právoplatného kolaudačného rozhodnutia je už nadbytočná. Kolaudačné rozhodnutie sa stalo právoplatným dňa 13.3.2017 a teda posledným dňom na splnenie záväzku predložiť zmluvu a konečnú faktúru bolo 28.3.2017. Zhotoviteľ toto nesplnil. Dňa 20.3.2017, teda v čase keď už žalovaní v 1. a 2. rade mali k dispozícii kolaudačné rozhodnutie (ktorá okolnosť žalobcom nebola známa a obdržali ho až na požiadanie od obecného úradu) sa žalobcovia obrátili na žalovaného 1. ako podnikateľa, kde bolo ich snahou podrobne popísať ako dosiahnuť súlad právnych vzťahov a dohodnúť sa o mimozmluvnej skutočnosti, spôsobe zaplatenia niektorých prác naviac, ktoré neboli v zmysle zmluvy formou dodatku vopred odsúhlasené a písomne

dojednané, neobdržali však žiadnu odpoveď. Zhotoviteľ navyiac od všetkých objednávateľov žiadal uhradiť bez akéhokoľvek právneho základu pripojenie na tepelný zdroj, svojvoľne vybudovanú terasu (mimo projektovej dokumentácie a stavebného povolenia), čo žalobcovia neboli ochotní akceptovať a žalovaní bezdôvodne na tomto trvali s tým, že pokiaľ toto nebude zaplatené, nedostanú kľúče, byty predajú a na peniaze budú čakať. U všetkých žalobcov vznikla dôvodná obava, že žalovaní v 1. a 2. rade ako manželia, ak budú zapísaní ako vlastníci na základe verejnej listiny záznamom budú môcť nakladať bez obmedzenia nehnuteľnosťou, teda so všetkými 6 bytovými jednotkami, resp. celým bytovým domom napriek tomu, že nie sú vlastníkami stavby, ani jednotlivých bytov. Táto obava je potvrdená tým, že napriek zmluvám o dielo, podľa ktorých predmetom diela boli jednotlivé byty s príslušenstvom pivnicou, predmetná stavba je bytový dom so X bytovými jednotkami bez príslušenstva bytov - pivníc, ktoré sú zahrnuté do 1. nadzemného podlažia ako jeden celok bez členenia, číslovania, teda reálne nie je možné ich pričleniť do úžitkovej plochy bytov, čo je zrejme z kolaudačného rozhodnutia, kde úžitková plocha tam uvádzaná nie je v súlade s predmetom diela. Ak by sa žalovaní rozhodli realizovať prevody, ktoré už spomenuli, tak tretie osoby by boli dobromyseľné a žalobcovia by sa nemohli domôcť reálneho výkonu svojho práva, dokonca je predpoklad, že ani teoretickej istoty získania späť zaplatenej kúpnej ceny.

V predmetnej zmluve o dielo bol dojednaný medzi stranami i budúci záväzok predaja podielu na parcele č. XXX, k.ú. P. S., na ktorom je stavba umiestnená. Zhotoviteľ vyhlásil, že je výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti, a teda, že mu náleží dispozícia, preto objednávateľia vychádzali z toho, že pozemok pôvodne patriaci do BSM bol vnesený so súhlasom manželky do podnikateľského majetku manžela. Nakoľko takáto zmena nepodlieha evidencii v katastri, zmluvné strany sa dohodli, že spolu s nadobudnutím vlastníctva k bytu každý zo žalobcov uzatvorí zmluvu so žalovaným v 1. rade ako predávajúcim podiel na pozemku, ktorý bol stanovený zhodne s podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, pričom v celkovej cene za dielo mala byť zahrnutá i cena pozemku a dokonca faktúry od zhotoviteľa túto cenu aj presne konkretizovali. Žalovaný 1. ani tento záväzok dobrovoľne nesplnil napriek tomu, že cena je zaplatená. Právny stav v evidencii nehnuteľností umožňuje žalovaným nakladať s pozemkom, ktorý z hľadiska praktického je i vstupom z verejnej komunikácie do bytového domu a pri nakladaní s ním žalovanými by vznikol stav ako pri stavbe, že i samotná exekúcia pri súdnom potvrdení vlastníctva žalobcom by bola ohrozená.

Žalobcovia sú zväčša mladí ľudia s dieťaťom, prípadne partnerkami s výnimkou jednej, ktorá je dôchodkyňou a žiadny z nich nemá samostatné vlastné bývanie. Niektorí z nich čerpali úvery a nemôžu dokladovať účel použitia. Vznikajú im škody tým, že musia platiť nájom a žijú v nevyhovujúcich podmienkach. Takýto stav považujú žalobcovia za potrebné riešiť formou neodkladného opatrenia.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, stavebným povolením obce P. S. zo dňa 25.2.2015, kolaudačným rozhodnutím obce P. S. zo dňa 8.3.2017, oznámením obce P.É. S. o určení súpisného čísla zo dňa 15.3.2017, výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. P. S. zo dňa 26.4.2017, Zmluvami o dielo uzatvorenými medzi jednotlivými žalobcami a žalovaným v 1. rade ako podnikateľom, faktúrami a potvrdeniami o úhrade platieb ceny za dielo žalobcami, Dodatkom k zmluve o dielo č.1 týkajúcim sa žalovaného v 6. rade zo dňa 9.3.2016, čestným prehlásením žalovaného v 6. rade zo dňa 26.4.2017, obsahom spisu tunajšieho súdu č.k. 27C/43/2017 a ostatným obsahom spisového materiálu.

4. Zo spisu tunajšieho súdu č.k. 27C/43/2017 súd zistil, že na základe žaloby doručenej súdu dňa 4.5.2017 prebieha na tunajšom súde konanie medzi totožnými stranami o určenie vlastníckeho práva žalobcov k bytom C.-O., ktorých sa týka konanie o nariadenie neodkladného opatrenia.

5. Z kolaudačného rozhodnutia obce P. S. zo dňa 8.3.2017, právoplatného dňa 13.3.2017 súd zistil, že na návrh stavebníkov žalovaných v 1. a 2. rade obec povolila užívanie stavby Bytového domu - X b.j., na pozemku registra „M.“, parc. č. XXX/X v kat. úz. P. S..

6. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

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

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

Podľa § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 328 ods. 2 druhá veta CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

7. Zákonnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia sú tvrdenie a osvedčenie, že sú tu právne vzťahy medzi sporovými stranami a tieto právne vzťahy vyžadujú neodkladnú úpravu. Existencia právnych vzťahov medzi stranami, prípadne ich osvedčenie, samé o sebe ešte netvorí zákonný dôvod pre nariadenie neodkladného opatrenia, ale až ohrozenie práv a záujmov strán dovoľuje súdu neodkladné opatrenie nariadiť. Toto ohrozenie musí byť konkrétne a musí byť oprávnenou stranou civilného procesu aspoň osvedčené. Neodkladným opatrením tak súd môže rýchlo a pružne riešiť situáciu, keď je potrebný okamžitý zásah súdu. Aj v prípade splnenia predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia, súd musí vždy zvažovať, či nariadením neodkladného opatrenia nedôjde k neprimeranému zásahu do vzťahov sporových strán alebo tretích osôb.

8. Po oboznámení sa s návrhom žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a s vyššie uvedenými listinnými dôkazmi má súd za to, že návrh žalobcov je dôvodný len sčasti. Žalobcovia osvedčili, že žalovaný v 1. rade ako podnikateľ (zhotoviteľ) s nimi ako objednávateľmi uzatvoril zmluvy o dielo (totožné v súdom citovaných častiach), na základe ktorých mal zhotoviť pre jednotlivých žalobcov byty C.-O., konkrétne špecifikované v jednotlivých zmluvách. Podľa čl. 1 ods. 3 zmlúv po odovzdaní diela nadobudne objednávateľ do vlastníctva byt špecifikovaný v zmluve, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach, ako aj spoluvlastnícky podiel na pozemku na ktorom bude bytový dom zhotovený v rozsahu spoluvlastníckeho podielu. Zo zmlúv (článku 2 ods. 1 a 2) vyplýva termín zahájenia stavby jún 2015 a termín ukončenia december 2016. Podľa článku 2 ods. 4 zmlúv, v prípade, že zhotoviteľ bude v omeškaní so splnením termínu podľa čl. 2 ods. 1 a 2, má objednávateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z ceny diela za každý započatý deň omeškania. V každej zo zmlúv o dielo bola cena za dielo stanovená v konkrétnej presne špecifikovanej výške, pričom prvé tri splátky boli hradené na základe faktúry zhotoviteľa (žalovaného v 1. rade) a žalobcovia preukázali súdu potvrdeniami o úhrade ich zaplatenie. Štvrtá splátka mala byť podľa článku 3 ods. 4.4 zmlúv hradená po kolaudácii a pri podpísaní kúpno-predajnej zmluvy v hotovosti na základe vystavenej konečnej faktúry. Úhradu tejto časti kúpnej ceny majú žalobcovia za uskutočnenú započítaním ich nároku na sankciu voči zhotoviteľovi v zmluve dojednanej zmluvnej pokuty, z dôvodu, že k splneniu záväzku zo zmluvy o dielo nedošlo v zmluve dohodnutom termíne do decembra 2016. Zaplatenie celej dohodnutej ceny za dielo (vrátane štvrtej splátky) je pritom podľa článku 4 zmlúv o dielo podmienkou na odovzdanie kľúčov od bytu jednotlivým žalobcom. Žalobcovia však nijako nepreukázali, resp. ani neosvedčili, že táto posledná splátka ceny za dielo bola uhradená, nakoľko nepredložili súdu žiaden dôkaz preukazujúci tvrdené započítanie ich nároku na sankciu od žalovaného v 1. rade voči nároku žalovaného v 1. rade zo zmluvy o dielo na úhradu ceny za dielo. Keďže v tomto prípade započítanie má povahu jednostranného adresovaného právneho úkonu, ktorý môže pôsobiť, až keď sa dostane do sféry dispozície druhej záväzkovej strany, je na vyvodzovanie dôsledkov v podobe zániku povinnosti zaplatiť zodpovedajúcu časť ceny za dielo potrebné preukázať tiež doručenie konkrétneho započítacieho prejavu zhotoviteľovi. Nakoľko žalobcovia nepreukázali ani existenciu započítacieho prejavu, ani jeho doručenie žalovanému v 1. rade ako zhotoviteľovi, súd nemohol vyhovieť návrhu v časti, v ktorej žiadali vydanie kľúčov od bytu a od spoločných častí a zariadení bytového domu, nakoľko tak nebolo preukázané splnenie jednoznačne

formulovanej podmienky podľa zmlúv o dielo na vydanie kľúčov. Iná bola situácia v prípade žalobcu v 6. rade, u ktorého bola na základe Dodatku k zmluve o dielo č.1 zo dňa 9.3.2016 cena za dielo po odpočítaní depozitu 2.000,- eur hradená v dvoch splátkach vo výške 30.000,- eur a 35.167,- eur, ktorých úhradu mal súd za preukázanú žalobcom v 6. rade predloženými príjmovými pokladničnými dokladmi vystavenými žalovaným v 1. rade (úhrada depozitu a prvej spomenutej splátky) a príkazom na úhradu zo dňa 12.4.2017. V prípade žalobcu v 6. rade tak na rozdiel od ostatných žalobcov podmienka úhrady celej ceny za dielo splnená bola. Podľa článku 4 Zmluvy o dielo uzatvorenej medzi žalobcom v 6. rade a žalovaným v 1. rade ako podnikateľom zo dňa 25.1.2016 objednávateľ nadobudne vlastnícke právo k predmetu diela po uhradení ceny za zhotovenie diela a následným uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu, po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí. Zhotoviteľ sa súčasne v bode 4 citovaného článku zaviazal v lehote najneskôr do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, alebo úhrady konečnej faktúry objednávateľom vyzvať k podpisu zmluvy o prevode vlastníckych práv. Nakoľko žalovaný v 6. rade preukázateľne v plnom rozsahu splnil svoju povinnosť uhradiť cenu za dielo, dielo je skolaudované, a teda sú splnené všetky podmienky podľa zmluvy o dielo, ktoré boli predpokladom realizácie prevodu vlastníctva bytu O. na žalobcu v 6. rade, súd rozhodol, ako je uvedené vo výrokoch I. a II. rozhodnutia, keďže pri riadnom splnení povinnosti žalovaným v 1. rade v zmysle zmluvy o dielo, by žalobca v 6. rade kľúčmi už disponoval. Súd mal za to, že v danom prípade sú dané dôvody na rozhodnutie formou neodkladného opatrenia, nakoľko bez jeho nariadenia a bez možnosti riadneho užívania bytu žalobcom v 6. rade dochádza k stále sa navyšujúcim škodám na majetku žalobcu v 6. rade, ktorý podľa ním predloženého čestného prehlásenia hradí mesačne na bývanie sumu 200,- eur mesačne. Súčasne umožnením užívania dotknutého bytu žalobcom v 6. rade do rozhodnutia vo veci samej sa nezasiahne do práv žalovaných (v tomto prípade len majetkových) v takom rozsahu, ako nemožnosť jeho užívania z hľadiska majetkového i z hľadiska práva na bývanie zasahuje žalobcu v 6. rade. Vo výroku III. rozhodnutia súd súčasne vyhovel návrhu žalobcov v 1. až 7. rade a uložil žalovaným v 1. a 2. rade, aby nenakladali s bytovým domom tvoreným 6 bytovými jednotkami C.-O. a pozemkom na ktorom je postavený, zdržali konania smerujúceho k prevodu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, zriadeniu záložného práva k týmto nehnuteľnostiam, ich zaťažovania právami tretích osôb a zdržali sa uzatvárania záväzkových vzťahov v prospech tretích osôb umožňujúcim im užívanie predmetných nehnuteľností, nakoľko sa stotožnil s tvrdením žalobcov, že súčasný právny stav v evidencii nehnuteľností umožňuje žalovaným nakladať s nehnuteľnosťami, pričom takéto prípadné nakladanie v podobe prevodu vlastníctva bytov, či pozemku, uzatvorenia nájomných zmlúv k bytom a podobne by mohlo mať pre žalobcov ťažko odstrániteľné dôsledky. Súd opätovne dodáva, že má za to, že obmedzenie žalovaných v 1. a 2. rade v možnosti nakladať s uvedenými nehnuteľnosťami do vyriešenia sporných skutočností zo zmlúv o dielo nezasiahne do ich práv, tak ako by možné nakladanie s nehnuteľnosťami mohlo zasiahnuť do práv žalobcov, berúc do úvahy najmä, že žalobcovia boli tými, kto prostredníctvom priebežne hradených preddavkov financoval výstavbu bytov, preukázateľne uhradili už podstatnú časť ceny za dielo, konečným účelom uzatvorenia zmlúv o dielo bolo nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcov k zhotovovaným bytom vrátane spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na ktorom je bytový dom zhotovený, pričom z návrhu žalobcov vyplýva, žalovaný v 1. rade je ten, kto si nesplnil svoju povinnosť predložiť žalobcom riadnu konečnú vyúčtovaciu faktúru v zmysle článku 3 ods. 4.4 zmlúv a následné zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytom. Súd považuje za vhodné poznamenať, že neodkladným opatrením zaviazal žalovaných v 1 i 2. rade i napriek skutočnosti, že zmluvnou stranou žalobcov zo zmlúv o dielo bol iba žalovaný v 1. rade ako podnikateľ, nakoľko súčasný právny stav z hľadiska vecnoprávneho umožňuje nakladať s nehnuteľnosťou obom žalovaným a taktiež nie je zrejmé, ktorý z nich disponuje v súčasnej dobe kľúčmi od bytov. Vo výroku IV. uznesenia obmedzil súd trvanie nariadeného neodkladného opatrenia na dobu do vyriešenia sporných skutočností, t.j. do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na tunajšom súde pod spisovou značkou 27C/43/2017 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).