

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 7Co/36/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5621204273  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2022:5621204273.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci žalobkyne: Ing. V. H., PhD., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom V. N. XXXX/XX, W., zastúpenej Advokátska kancelária Kováčik Legal s. r. o., so sídlom Radlinského 1729, Dolný Kubín, IČO: 47 238 429, proti žalovaným: 1/ DT Buildings s. r. o., so sídlom Hviezdoslavova 1871/2, Liptovský Mikuláš, IČO: 52 297 373, 2/ STRATEGIC SERVICES, s. r. o., so sídlom Miletičova 23, Bratislava, IČO: 31 380 883, v konaní o nahradenie prejavu vôle, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 11C/54/2021-100 zo dňa 20. decembra 2021, takto

### rozhodol:

P r i p ú š ť a čiastočné späťvzatie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti týkajúcej sa pozemku v okrese R. V., obec R. V. k. ú. W., a to parcela registra „C“ parcela č. 1882/72 druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m2 evidovaný na LV č. XXXX. V tejto časti z r u š u j e uznesenie Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 11C/54/2021 zo dňa 20. decembra 2021 a konanie zastavuje.

Vo zvyšnej časti uznesenie prvoinštančného súdu p o t v r d z u j e .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením prvoinštančný súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným 1/ a 2/ zakázal nehnuteľnosti zapísané R. V., katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie W., obec R. V., okres R. V., ktoré sú v ich spoluvlastníckom podiele, každý o veľkosti podielu 1, ako byt č. X., vo vchode č. X, na prízemí bytového domu s označením B. XX. A. dom A. so súpisným číslom XXXX, postavenom na pozemku parcely registra KN-C č. 1882/10, k bytu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve bytového domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4831/51803 k celku, spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanom bytovým domom, parcela registra KN-C č. 1882/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 287 m2, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4831/51803 k celku, pozemok parcely registra KN-C č. 1882/70, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m2, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie W., obec R. V., okres R. V. a ako byt č. X, vo vchode č. X, na prízemí bytového domu s označením B. XX A. dom A. so súpisným číslom XXXX, postavenom na pozemku parcely registra KN-C č. 1882/10, k bytu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve bytového domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4831/51803 k celku, spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanom bytovým domom, parcela registra KN-C č. 1882/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 287 m2, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4831/51803 k celku, pozemok parcely registra KN-C č. 1882/72, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m2, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie W., obec R. V., okres R. V., v celosti, resp. ich spoluvlastnícke podiely previesť alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, prenajať, vložiť do majetku obchodnej spoločnosti a družstva, použiť na zabezpečenie záväzku, zriadiť právo v prospech tretej osoby alebo vykonať taký

úkon, dôsledkom ktorého by bola zmena vlastníctva, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Za osvedčené považoval, že žalobkyňa žalobou doručenou 14.12.2021 sa domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaných, aby uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam označeným vo výroku rozhodnutia. Žalobkyňa uzatvorila so žalovanými 17.06.2021 dve zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorých sa okrem iného dohodli, že budúci predávajúci je oprávnený vyzvať budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po podaní návrhu na vydanie príslušného kolaudačného rozhodnutia k bytovému domu. I napriek tomu, že kolaudačné rozhodnutie bolo mestom Liptovský Mikuláš vydané 03.09.2021, rozhodnutím pod č. MsÚ/ÚRaSP 2021/150-04-Tbo, právoplatné 03.09.2021, ktorým bolo povolené užívanie dočasnej stavby „B. XX - A. dom A.“ na pozemku parcely registra KN-C č. 1882/10 v katastrálnom území W., nevyzvali žalovaní žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Mailová komunikácia medzi tretími osobami nepreukazuje skutkové tvrdenie žalobkyne, že jeden z predmetných bytov je predaný, druhý z bytov je ponúkaný na predaj, nakoľko tento je v komunikácii označený len ako „holobyt č. 2“ bez označenia bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Navyiac, zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách vyplýva, že žalovaní ako investori uskutočňujú stavbu projektu „Bytové domy - N. W. II. etapa“ v rámci ktorého budujú štyri bytové domy s označením B B B a B Na druhej strane však súd uzavrel, že na to, aby žalobkyňa dostatočným spôsobom osvedčila základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, postačovalo predloženie vyjadrenia žalovaných zo dňa 02.12.2021, z ktorého vyplýva, že pre neuzatvorenie dohody o zmene kúpnej ceny bytu „nevyužijú svoje právo v zmysle čl. 1 bod 11 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nepodpíšu výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy budúcej kupujúcej“. Týmto vyjadrením žalovaných je dostatočným spôsobom osvedčená potreba nariadenia neodkladného opatrenia, nakoľko bez úpravy pomerov medzi stranami sporu by žalobkyňa prišla o možnosť domáhať sa svojich práv zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. V prípade, že by žalovaní sa necítili byť viazaní zmluvami o budúcich kúpnych zmluvách z dôvodov, ktoré budú predmetom skúmania vo veci samej, previedli vlastníctvo k bytom na tretie osoby, žalobkyňa by sa už voči nim nemohla domáhať nahradenia prejavu vôle. Práve z tohto dôvodu súd návrhu žalobkyne vyhovel.

2. Proti uzneseniu prvoinštančného súdu v zákonnej lehote doručil odvolanie žalovaný v rade 2/. V prvom rade namietol, že predmetom neodkladného opatrenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je a nikdy nebola súčasťou zmluvného vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanými 1/, 2/, konkrétne pozemok parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape parc. č. KN 1882/72 o výmere 34 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva XXXX pre okres R. V., obec R. V., kat. územie W., byt č. X, vo vchode č. X, na prízemí bytového domu s označením B. XX A. dom A. súp. č. XXXX, postavenom na pozemku KN-C č. 1882/10 spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve podielu na zastavanom pozemku, vrátane pozemku parc. registra „C“ evidovaný na kat. mape parc. č. KN 1882/71 a nie 1882/72, ako je uvedené v žalobe, o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX. Hoci z prílohy ku zmluve o budúcej kúpnej zmluve označenej ako A. dom A., pôdorys I. NP jednoznačne vyplýva, že súčasťou bytu č. X má byť pozemok C-KN 1882/71, žalobkyňa v návrhu nesprávne uviedla pozemok KN-C 1882/72 ako súčasť kúpy bytu č. X.. V tejto časti uplatnený nárok žalobkyne je nedôvodný a neodkladné opatrenie vzťahujúce sa na tento pozemok musí byť zrušené ako nezákonné. Navyiac, predmetný pozemok KN-C 1882/72 je predmetom záväzkového vzťahu medzi žalovanými a tretou osobou, pričom v dôsledku nezákonného uznesenia súdu žalovaní nie sú schopní splniť si riadne a včas svoje zmluvné povinnosti voči tretím osobám, preto im hrozí bezprostredná škoda. Ďalej uviedli, že zmluvy o budúcej kúpnej zmluve boli uzatvárané za okolností, ktoré žalobkyňa opomenula v žalobe uviesť. Rokovanie o uzavretí zmlúv prebehlo medzi žalovanými a manželom žalobkyne. Pán H. nemohol na seba nadobudnúť nehnuteľnosti z dôvodov špecifikovaných vo vyjadrení k žalobe. Preto uzatvorila zmluvy s cieľom obísť zákon žalobkyňa na svoje meno. V rámci rokovania o uzavretí zmlúv s ohľadom na snahu žalobkyne s manželom obchádzať zákon sa strany dohodli na tom, že súčasťou zmluvy zatiaľ nebudú:

- podiely na prístupovej ceste k bytovým domom (bez ktorých je nemožné užívať samotné byty),
- parkovacie miesta ako samostatné pozemky, ktoré sú priamo naviazané na prevádzané byty,
- technické vyhotovenie bytu a prípadnej terasy zhotovenej na príľahlom pozemku.

Bez uvedeného nie je možné previesť vlastnícke právo k predmetným bytom, preto žalovaní vyzvali žalobkyňu 02.12.2021 s cieľom dosiahnuť dohodu o konečnej kúpnej cene. K zmene kúpnej ceny muselo dôjsť aj z toho dôvodu, že žalobkyňa si objednala u žalovaných zmenu projektu a vyhotovenie bytov, kde si žalovaná objednala zhotovenie terasy na pozemkoch C-KN č. 1882/70 ako súčasťou bytu č. X

a pozemku C-KN č. 1882/71 ako súčasť bytu č. X, zároveň si žalobkyňa objednala zmenu projektu elektrického vedenia a vody, ktoré žalovaní pre žalobkyňu v dobrej viere na základe jej objednávky zrealizovali. O tieto práce navyše sa však musela zvýšiť kúpna cena za jednotlivé byty približne o 20.000,- eur. Cieľom žalovaných v žiadnom prípade nebola špekulatívna a svojvoľná zmena ceny bytov, ale dohoda na zaplatení nákladov navyše, ktoré neboli súčasťou pôvodne dojedanej ceny, ako aj dohoda o cene za parkovacie miesto a za podiel na prístupovej komunikácii. Žalobkyňa v rozpore s akoukoľvek slušnosťou a dobrými mravmi odmietla so žalovanými o uvedených záležitostiach komunikovať, začala špekulatívne trvať na uzavretí kúpnych zmlúv za pôvodne dojednaných podmienok, čo je fakticky vylúčené. Z uvedeného vyplýva, že nie žalovaní sa dopustili špekulatívneho protiprávneho konania, ale naopak, žalobkyňa sa rozhodla zneužiť dobrú vôľu a „čestnosť“ žalovaných. Žalovaní mali a stále majú záujem uzatvoriť kúpne zmluvy so žalobkyňou, avšak len pod podmienkou, že si riadne splní svoje záväzky voči žalovaným. Tvrdenia žalobkyne, že byty, ktoré sú predmetom konania, mali byť predané, resp. majú sa odpredávať tretím osobám, sú nepravdivé, nie sú ničím podložené. V tejto súvislosti poukázali na ustanovenia § 326, § 132 CSP a zastali názor, že žalobkyňa nepreukázala, že bez okamžitej úpravy pomerov by bolo jej právo ohrozené. Zároveň neosvedčila nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, neosvedčila uplatnený nárok minimálne v rozsahu pozemku parcely C-KN č. 1882/72, na podklade čoho žiadali, aby odvolací súd uznesenie prvoinštančného súdu zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v rade 2/ žiadala pripustiť čiastočné späťvzatie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti pozemku v okrese R. V., obec R. V., k. ú. W., a to parcela registra „C“ parc. č. 1882/72, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. XXXX, ktorého podielovým spoluvlastníkom je v podiele 1 žalovaný 1/ a žalovaný 2/. V ostatnej časti žiadala uznesenie prvoinštančného súdu ako správne potvrdiť. Hoci žalovaný v rade 2/ popiera rozhodujúce skutočnosti pre nariadenie neodkladného opatrenia, neuvádza vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, ani ich nepodporuje dôkazmi. Žalobkyňa bola relevantným subjektom pre uzatvorenie ZoBZ so žalovanými. Predmetom rokovania pri uzatvorení ZoBZ neboli medzi zmluvnými stranami podiely na prístupovej ceste k bytovým domom, rovnako sa nedohodli na tom, že tieto nebudú súčasťou ZoBZ účelovo. Parkovacie miesta boli v rámci ústnej dohody upravené tak, že ich predaj bude riešený dodatočne, rovnako i úhrada mimo kúpnej ceny za nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania. Dohoda zmluvných strán bola na kúpe dvoch parkovacích miest, každé v hodnote 4.000,- eur. Objednávka na vyhotovenie betónovej terasy o rozmere 3x3,8 m bola žalobkyňou zadaná u úplne iného subjektu odlišného od žalovaných. K tvrdeniu žalovaného 2/ o tom, že žalobkyňa si objednala zmenu projektu elektrického vedenia a vody, v tomto prípade išlo o objednávku na zrealizovanie elektrického pripojenia na 2 svetlá na terasu a zriadenie vodovodnej prípojky, všetko v hodnote max. 800,- eur. Tieto práce boli rovnako ako v prípade terasy medzi stranami dohodnuté, že budú hradené samostatne, mimo dojedanej kúpnej ceny. Z tohto dôvodu sú nepravdivé tvrdenia žalovaného 2/ o tom, že v dôsledku realizovaných zmien bolo nutné navýšiť kúpnu cenu. Vyššie uvedené položky mali byť žalobkyňou uhradené samostatne, mimo dohodnutej kúpnej ceny za nehnuteľnosti. Zámerom žalovaných od začiatku bolo so žalobkyňou kúpnu zmluvu neuzavrieť. Konateľ žalovaného v rade 1/ navrhoval žalobkyňi vyplatiť určitú sumu ako kvázi odplatu, kompenzáciu za neuzatvorenie kúpnej zmluvy, najskôr navrhoval sumu 1.000,- eur/byt, neskôr 2.000,- eur/byt, resp. 3.000,- eur/byt s tým, že žalobkyňi by boli zároveň vrátené už i ňou zaplatené platby. S týmto žalobkyňa nesúhlasila. Tvrdenia žalovaného v rade 2/ o tom, že majú stále záujem na uzatvorení kúpnych zmlúv so žalobkyňou, sú nepravdivé, nakoľko práve žalovaní so žalobkyňou odmietli uzatvoriť kúpnu zmluvu a napriek vzájomným dohodám odmietajú svoj záväzok naplniť.

4. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP), súc viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania (§ 379, § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario po pripustení čiastočného späťvzatie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, čiastočnom zrušení uznesenia prvoinštančného súdu a zastavení konania ohľadne pozemku nachádzajúceho sa v okrese R. V., obec R. V. v k. ú. W. parcela registra „C“ parcela č. 1882/72 a druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> evidovaný na LV č. XXXX, vo zvyšnej časti uznesenie prvoinštančného súdu postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

5. Po preskúmaní veci skutočnosti tak, ako boli osvedčené žalobkyňou i odvolací súd dospel k záveru, že prvoinštančný súd postupoval v súlade s platnou právnou úpravou v podrobnostiach na ktorú poukázal, pokiaľ návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

6. Tak, ako prvoinštančný súd i odvolací súd za podstatné považoval, že bez nariadenia neodkladného opatrenia úpravy pomerov medzi stranami sporu by žalobkyňa prišla o možnosť domáhať sa svojich práv zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách, nastal by nezvratný stav, ktorý by zhoršil jej postavenie v takej miere, že by stratila možnosť domáhať sa naplnenia obsahu vyplývajúceho zo zmlúv o budúcej kúpnej zmluve tak, ako boli uzatvorené 17.06.2021. Práve v tejto súvislosti žalobkyňa preukázala naliehavosť potreby úpravy vzájomných vzťahov medzi stranami a zároveň nebezpečie bezprostredne hrozacej ujmy v prípade, ak by žalovaní napriek zneniu zmlúv o budúcej kúpnej zmluve previedli nehnuteľnosti na tretie osoby.

7. V nadväznosti na uvedené, odvolací súd uznesenie prvoinštančného súdu v časti, ktorá nebola dotknutá čiastočným späťvzatím návrhu ako správne postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP stotožniac sa aj s jeho odôvodnením potvrdil.

8. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, nakoľko prebieha konanie vo veci samej, v ktorom bude riešená aj otázka náhrady trov súvisiaca s konaním o nariadenie neodkladného opatrenia.

9. Rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)  
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)