

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/44/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1424202206
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1424202206.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickej, v spore žalobcov: K. I. W. E. Z. K. I. B. L. X, XA, XB, S. S. Č.S. XXXXX, Z. na Z. X. ", S. Z. Č. XXXX K. F. I. U., F. I. - E. A., D. Ú. K., Y. na P. K. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zast.: správcom HomePro Správčovská, s.r.o., so sídlom Račianska 153, 831 54 Bratislava - mestská časť Rača, IČO: 44 934 556, právne zastúpených: LD Legal, s.r.o., so sídlom Trnavská cesta 41, 831 04 Bratislava, IČO: 47 255 692, proti žalovanému: GRAND KOLIBA, s. r. o., IČO: 47 530 561, so sídlom Révová 7, 811 02 Bratislava, zastúpenému: VRBA & PARTNERS s.r.o., so sídlom Sliezska 9, 831 03 Bratislava, IČO: 35 918 225, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, o odvolaní žalobcov proti uzneseniu Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 20. marca 2024, č.k. 48C/15/2024 - 864, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa, pred podaním žaloby vo veci samej, domáhajú nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, ktorým by súd zriadil záložné právo k nehnuteľnostiam žalovaného presne špecifikovaným v petite návrhu, nachádzajúcim sa v k. ú. Vinohrady, zapísaným na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX, na zabezpečenie ich pohľadávky vo výške 277.913,84 eura z titulu nároku na náhradu škody a neodstránených väd v súvislosti s nehnuteľnosťami v bytovom dome L. X, XA, XB so súpisným číslom XXXXX, postavenom na pozemku registra "T.", s parcelným číslom XXXX v okrese Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Žalovanému náhradu trov konania nepriznal.

2. Poukázal na to, že žalobca návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný bol založený za účelom realizácie developerského projektu tzv. GRAND KOLÍBÁ, predstavujúci výstavbu nízkopodlažných bytových domov v Bratislave, časti Vinohrady. Tvrdili, že žalovaný svoj účel už splnil, keď bytové domy postavil a jednotlivé byty, nebytové priestory a parkovacie miesta rozpredal, čo vyplýva aj priamo z jeho webového sídla R..M..sk. Uviedli, že žalovanému zostalo už len stopové vlastníctvo v podobe posledných dvoch nepredaných skladov (č. XXX W. Č.. XXX) v bytovom dome L. X, XA, XB, XC, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX a niekoľkých vonkajších parkovacích miest na pozemkoch zapísaných na LV č. XXC/XX/XXXX XXXX, ktoré zodpovedajú spoluvlastníckemu podielu žalovaného vo veľkosti 7582.4642881/31726100465232, Dodali, že jediným ďalším verejne dohľadaným majetkom žalovaného sú jeho spoluvlastnícke podiely na neďalekých pozemkoch zapísané na LV č. XXXX a č. XXXX, ktoré sú však zastavané, najmä komunikáciami. Ozrejmili, že žalobcovia sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome L. X, XA, XB, so súpisným číslom XXXXX, postavenom

na pozemku registra "T.", s parcelným číslom XXXX v okrese Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len "Bytový dom"). Správcom Bytového domu je spoločnosť HomePro Správcovská, s.r.o., ICO 44 934 556, so sídlom Račianska 153, 831 54 Bratislava - mestská časť Rača (ďalej len "Správca") a to na základe Zmluvy o výkone správy, ktorú s ňou uzavrel ešte žalovaný ako developer a následne k nej všetci žalobcovia pri nadobudnutí jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome pristúpili podľa vzorovej kúpnej zmluvy žalovaného. Bytový dom trpí vážnymi vadami, ktoré spôsobujú jednotlivým vlastníkom zásadné problémy pri užívaní ich vlastníctva, podstatne im znižujú komfort ich bývania a vznikajú im aj ďalšie škody na ich majetku (zničený nábytok, podlahy a pod., v súvislosti s vlhnutím a zatekaním). Najzákladnejším problémom Bytového domu je zatekanie zo striech, terás a markíz do interiérov, čo sa následne prejavuje zatečenými stropmi a stenami, plesňou, zničeným nábytkom, podlahami a pod. a to v celom Bytovom dome, t. j. v bytoch, v nebytových priestoroch ako aj v spoločných priestoroch - na chodbách, v technických miestnostiach. Napriek veľmi dlhej snahe žalobcov riešiť tieto problémy so žalovaným, nevedlo to k žiadnemu reálnemu výsledku a reklamácie žalobcov zostali nevyslyšané, bez vyriešenia a preto sú nútení riešiť svoje nároky súdnou cestou. Dodali, že sa snažili riešiť predmetné vady aj priamo so subdodávateľom, ktorý pre žalovaného izoloval strechy, terasy a markízy na Bytovom dome a to so spoločnosťou Prvá strechárska s. r. o., ktorý však odmietol nastúpiť na opravu vád a to z dôvodu, že jeho dielo ako celok nebolo nikdy z jeho strany odovzdané žalovanému ako developerovi a to aj napriek niekoľkým výzvam a pokusom o odovzdanie. Preto neuznáva svoju zodpovednosť za vady, nakoľko neodovzdaním jeho diela mu podľa jeho presvedčenia nezačala záručná doba ešte ani plynúť. Uvedli, že žalovanému vady na bytovom dome vytkli už v roku 2021 a to prostredníctvom správcu avšak uvedené, ani na ich žiadosti či výzvy, nevedlo k žiadnemu výsledku. Rozsah jednotlivých vád potvrdzuje aj ich sumár vytvorený samotným žalovaným v prílohe jeho listu zo dňa 31. mája 2023, ktoré sa takmer všetky týkajú práve zatekania v rôznych častiach Bytového domu. Dodali, že žalovaný odstránil len tú najmenej podstatnú vadu a to popraskanú omietku, ale hlavný problém spočívajúci v zatekajúcej vode nevyriešil, hoci ako sám uvádza v odpovedi na list žalobcov ešte zo dňa 14. apríla 2022, tak si tento problému bol vedomý. Tvrdili, že si dali vyhotoviť dva znalecké posudky na posúdenie technického stavu Bytového domu a to jeho terás a balkónov - znalecký posudok č. XX/XXXX a strešných konštrukcií - znalecký posudok č. XX/XXXX. Uvedené znalecké posudky, na ktoré odkazujú, detailne dokumentujú rozsah vád ako aj následných poškodení v Bytovom dome, pričom z ich záverov jasne vyplýva, že predmetné zatekania a vlhnutia sú spôsobené "vadami diela, ktoré sú dôsledkami chybných postupov a technologických operácií. Zaznamenané vady odrážajú nedostatočnú kvalitu realizácie a zanedbanú kontrolnú činnosť realizácie. Za chybné postupy považujem konanie, ktorými neboli dodržané obvyklé zásady príslušných technologických a montážnych pravidiel." Nakoľko sa žalovaný odmietol vadami na Bytovom dome zaoberať, žalobcovia sú nútení jednotlivé vady a aj na to nadväzujúce škody odstraňovať vo vlastnej réžii a na vlastné náklady. Za týmto účelom si dali vyhotoviť predbežný - orientačný rozpočet na opravu strechy a terás. Tento rozpočet nacenil autorizovaný architekt pán U. Á. A. A. ku dňu 3. septembra 2023 a to celkovo na 277.913,84 Eur. Dodali, že podľa svojich finančných možností už z s. c. U u postupne s odstraňovaním jednotlivých vád, aby predišli vzniku ďalším škôd, keď už boli na Bytovom dome vykonané a zaplatené viaceré práce a to v celkovej sume 133.386,82 eura. Žalobcovia si dali znalecky naceniť posledný majetok žalovaného, pričom znalec nacenil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností len podľa metódy polohovej diferenciacie, čiže podľa tabuliek a nie podľa porovnávej či výnosovej metódy, ktoré najlepšie zodpovedajú trhovému prostrediu a tým trhovým cenám. Uvedli, že hodnoty dvoch nacených skladových priestorov č. XXX W. Č. XXX (viď časť 2.1 znaleckého posudku č. XX/XXXX) na cenu 5,042,- Eur ceny vonkajších parkovacích miest (viď časť 4.1.1.1 znaleckého posudku č. XX/XXXX) v určenej cene 31.268,33 Eur nespochybujú. Podľa ich názoru, nedostatok použitej metódy (viď I. časť bod 1 písm. a) znaleckého posudku č. XX/XXXX) spočíva v tom, že sa v ňom mechanicky naceňuje každý meter štvorcový bez zohľadnenia jeho využiteľnosti, či už z pohľadu jeho polohy alebo reálnej rozlohy ako aj skutočnosti, či sa jedná len o spoluvlastnícky podiel, kde o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje väčšina. Hodnotu týchto pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov určil znalec na 564.683,40 Eur bez zohľadnenia toho, že spoluvlastnícke podiely sú ideálne ako aj toho, že predmetné pozemky sú zastavané a reálne nevyužiteľné na žiadny trhový zámer, čo bezprostredne ovplyvňuje možnosti ich speňaženia. Žalobcovia žiadajú zriadiť záložné právo na všetky nehnuteľnosti žalovaného, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. XXXX, Č. XXXX, Č. XXXX W. Č. XXXX vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a to aj napriek tomu, že ich hodnota určená znaleckým posudkom č. XX/XXXX je vyššia, pretože po preštudovaní predmetného znaleckého posudku a prostej znalosti miestnej lokality, v spojení s faktom, že žalovanému sa už

dlhšie nedarí predať ani posledné vonkajšie parkovacie miesta a dva sklady, ktoré sú spôsobilé na reálne užívanie kýmkoľvek, na rozdiel od ostatného jeho majetku, ktorý takéto benefity nemá a jeho reálne hodnoty je viac ako pochybná. Z predložených znaleckých posudkov je zjavné veľké množstvo väd na Bytovom dome spôsobených neodbornou činnosťou pri jeho výstavbe. Predmetné vady a poškodenia si vzhľadom na ich rozsah a povahu nemohli spôsobiť samotní žalobcovia a tým, že sú prvými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ktoré kúpili úplne nové priamo od developera - staviteľa a to žalovaného, tak vo vzťahu k žalobcom neexistuje iná zodpovedná osoba ako práve a len žalovaný. Zopakovali, že predbežný rozpočet na opravy bol pred cca pol rokom stanovený autorizovaným architektom na 277.913,84 Eur, pričom doposiaľ už žalobcovia vynaložili na tieto opravy najmenej 133.386,82 Eur a ďalšie výdavky sú ešte nevyhnutné, pričom je veľmi vysoko pravdepodobné, že konečné výdavky budú vyššie ako predpokladal predbežný rozpočet jednak z dôvodu, že ceny prác a materiálov neustále rastú, no najmä preto, že skutočný rozsah potrebných prác sa ukazuje až po odkrytí jednotlivých zakrytých častí od drevených terás, štrkových zásyrov, hydroizolácie a pod.. Tvrdili, že žalovaný neprejavil najmenší záujem odstrániť vadný stav na Bytovom dome a preto celé zatekanie sú žalobcovia nútení riešiť si vo vlastnej rézii, hoci tento stav nijako nespôsobili. Vyjadrili záujem odstrániť všetky vady na strechách a terasách do 12 mesiacov od podania tohto návrhu, pričom zdôraznili, že až po celkovom skončení všetkých týchto prác budú vedieť presne kvantifikovať celkovú výšku finančného nároku voči žalovanému. Vzhľadom na to žiadajú súd, aby v prípade nariadenia zabezpečovacieho opatrenia im poskytoval lehotu na podanie žaloby vo veci samej 6 mesiacov. Na základe vyššie uvedených skutočností majú za to, že všetky podmienky na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sú splnené, preto žiadajú súd, aby ich návrhu vyhovel. K návrhu pripojili: webové sídlo žalovaného, Údaje z finstatu o žalovanom, LV č. XXXX, P. K. Č.. XXXX, P. Č.. XXXX, Zmluva o výkone správy, Kúpna zmluva žalovaného na byty a nebytové priestory v Bytovom dome, Stanovisko žalovaného k listu žalobcov zo dňa 14. apríla 2022, Príloha listu žalovaného zo dňa 31.mája 2023 so súhrnom mu vytknutých väd, Znalecký posudok č. XX/XXXX, Znalecký posudok č. XX/XXXX, Orientačný rozpočet, Faktúra č. XXXXXXXX, Faktúra č. XXXXXXXX, Faktúra č. XXXXXXXX, Faktúra č. XXXXXXXX, Faktúra č. XXXXXXXX, Potvrdenia o úhradách opráv Bytového domu vo výške 133.386,82 Eur a Znalecký posudok č. XX/XXXX.

3. Na základe uvedeného, s poukazom na ust. § 343 ods. 1,2 C.s.p., dospel k záveru, že návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nie je možné vyhovieť. Poukázal na to, že zabezpečovacie opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak je obava, že by exekúcia mohla byť ohrozená. 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. Pri rozhodovaní o nariadení zabezpečovacieho opatrenia dokazovanie neprebíha. Je iba potrebné osvedčiť, teda preukázať opodstatnenosť zabezpečovacieho opatrenia. To vyplýva predovšetkým z toho, že podstatným znakom neodkladných a zabezpečovacích opatrení je ich provizórnosť, dočasnosť, potreba procesnej ochrany, či úpravy pomerov strán a zabráneniu ohrozenia exekúcie. Skúmanie podmienok na vydanie zabezpečovacieho opatrenia však nemá povahu dokazovania, ako ho upravuje C.s.p. pri konaní vo veci samej. Nie je konečným rozhodnutím, preto pri jeho zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Z jeho charakteru vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby boli prostredníctvom označených dôkazov osvedčené základné skutočnosti pre opodstatnenosť a dôvodnosť nariadenia zabezpečovacieho opatrenia. Výsledkom tzv. osvedčenia nároku je to, že osvedčované skutočnosti sa so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia súdu ako nanajvýš pravdepodobné. Pre rozhodnutie súdu o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvého stupňa (skutkový a právny stav veci, v ktorej sa má rozhodovať o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia). Preto sa súd vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré existovali v danom čase použiteľného práva. Zo zákonnej formulácie zabezpečovacieho opatrenia možno substancovať základné predpoklady na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia, a to: a) zabezpečovacie opatrenie možno nariadiť na návrh, b) spôsobilý predmet záložného práva, ktorým môžu byť veci, práva a iné majetkové hodnoty dlžníka, c) zriadenie záložného práva prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia bude zabezpečovať peňažnú pohľadávku, d) existencia obavy o budúcnosť marenia exekúcie. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia preto súd prvej inštancie posudzoval, či predmetom návrhu je spôsobilý predmet záložného práva, či zriadenie záložného práva prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia môže zabezpečovať peňažnú pohľadávku a tiež, či

existuje obava z budúceho zmarenia exekúcie. Poukázal na to, že v predmetnej veci by malo zriadenie záložného práva prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia zabezpečovať peňažnú pohľadávku žalobcov. Po oboznámení sa s návrhom a jeho prílohami mal za to, že žalobcovia pre účely rozhodovania o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia neosvedčili jeho dôvodnosť, keď neuniesli dôkazné bremeno a neosvedčili potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania, ktorá by odôvodňovala okamžitý zásah súdu. V prvom rade doposiaľ predloženými listinnými dôkazmi dostatočne neosvedčili danosť práva (nárok) v požadovanej výške, t.j. v sume 277.913,84 eura. Z predložených výpisov z bankového účtu bytového domu je síce zrejmé, že žalobcovia doposiaľ vynaložili na opravy vzniknutých väd sumu 133.386,82 eura, avšak žiadajú zabezpečiť pohľadávku v celkovej výške 277.913,84 eura, ktorá jednoznačne preukázaná nebola. Hoci z predloženého predbežného orientačného plánu uvedená výška škody vyplýva, ide len o predbežne orientačne určenú výšku, teda nie skutočnú výšku náhrady škody, ktorá žalobcom vadami diela (bytového domu) vznikla. Skutočná výška aj rozsah vzniknutých škôd by bola predmetom dokazovania vo veci samej, čo sa v prípade rozhodovania v konaní o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia miera jeho účelu. Žalobcovia taktiež neosvedčili ani hrozbu prípadnej budúcej exekúcie, len konšatovali existenciu obavy z možného (budúceho) konania žalovaného spočívajúce v predaji alebo prevode zostatkového majetku, ktorý ešte vlastní, na tretiu osobu, v dôsledku čoho by nemali z čoho uspokojiť svoju pohľadávku voči žalovanému a tým by bola exekúcia nie len ohrozená, ale priamo zmarená. V danom prípade však ide iba o hypotetické ničím nepreukázané tvrdenie žalobcov, nakoľko žalobcovia neuviedli žiadne konkrétne skutočnosti, na základe ktorých by bolo možno vyvodiť, že žalovaný sa zbavuje svojho majetku a už vôbec nie v súvislosti vyhnúť sa plneniu v prípadnej budúcej exekúcii. Žalobcovia síce predložili náhľad webovej stránky žalovaného, z ktorej vyplýva, že ponúka na predaj posledné parkovacie miesta a sklady, ale keďže sa jedná o podnikateľský subjekt s osobitým predmetom činnosti zhotovovanie stavieb, bytových domov a pod., ide teda o developera, je potom logické, že uvedené konanie súvisí s výkonom jeho podnikateľskej činnosti za účelom dosiahnutia zisku. Práve v tejto súvislosti pri dosahovaní podnikateľských cieľov a zámerov, pri dosahovaní pozitívnych podnikateľských výsledkov, je bežné nakladanie s nehnuteľnosťami (ich prevádzanie), ktoré sú predmetom jeho podnikateľskej činnosti. V štandardnom, pre daný druh podnikania obvyklom, nakladaní s majetkom nemožno vidieť kroky smerujúce k zbavovaniu sa majetku a jeho zmenšovaniu. Žalobcovia teda v danom prípade dostatočne neosvedčili pravdepodobnosť svojho nároku, ako ani nebezpečenstvo hrozacej ujmy a teda základné predpoklady na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, keď tvrdili, že exekúcia bude ohrozená. Zdôraznil tiež, že pri rozhodovaní o návrhu na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia musí súd starostlivo prihliadať aj na princíp proporcionality, v zmysle ktorého môže obmedziť druhú stranu len v rozsahu nevyhnutnom na to, aby sa dosiahol účel sledovaný opatrením. Zásah do práv zabezpečovacím opatrením dotknutej strany musí byť primeraný osvedčenému porušeniu (ohrozeniu) práv a právom chránených záujmov, takisto primeraná musí byť aj prípadná ujma, ktorá vznikne zo zabezpečovacieho opatrenia dotknutej strane. Súd pri rozhodovaní o zabezpečovacom opatrení teda musí vziať do úvahy aj možnosť uvedenia pomerov strán do stavu, ktorý tu bol pred vydaním opatrenia. Pod pojmom dočasná úprava pomerov medzi stranami je tak potrebné rozumieť prípady, kedy existuje dôvodná potreba dočasne regulovať isté právne vzťahy medzi stranami, pretože hrozí vznik reálnej ujmy. Výška žalobcami preukázanej pohľadávky predstavuje sumu 133.386,82 eura, ktorá je v zjavnom nepomere k predpokladanej reálnej cene nehnuteľností, na ktorých žiadajú žalobcovia zriadiť záložné právo (606.035,73 eura), vychádzajúc pritom z predloženého znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý si dali vypracovať za účelom ohodnotenia nehnuteľného majetku žalovaného. Vzhľadom na uvedené skutočnosti preto konšatoval, že v danom prípade bolo potrebné prihliadať aj na uvedený princíp proporcionality, pretože nariadením zabezpečovacieho opatrenia by došlo k neprimeranému obmedzeniu vlastníckeho práva žalovaného na úkor žalobcov. Pokiaľ ide o znalecký posudok ohľadne odhadu pozemkov žalovaného, ktoré znalec ohodnotil na sumu 564.683,40 eura, nakoľko pri stanovení ich hodnoty sa riadil len jednou z viacerých možných metód, mal za to, že uvedený listinný dôkaz buď nemali predložiť alebo si mali dať vypracovať nový, ktorý by ich tvrdenia podporil. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, za použitia citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku, dospel k záveru, že v danom prípade neboli splnené podmienky na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktoré musia byť splnené kumulatívne, nakoľko žalobcovia dostatočne neosvedčili existenciu pohľadávky v takom rozsahu v akom žiadajú zriadiť záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného, z toho dôvodu súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia, a preto návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., avšak žalovanému, ktorý mal v konaní úspech, s poukazom na skutočnosť, že mu žiadne trovy nevznikli a na zásadu racionality, nárok na náhradu trov konania nepriznal.

4. Proti tomuto uzneseniu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia, ktorí napadnuté uznesenie žiadali zmeniť a návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vyhovieť. Uviedli, že považujú všetky tri dôvody uvedené v napadnutom uznesení, pre ktoré mestský súd zamietol ich návrh na nariadenie zabezpečovacie za nesprávne, tendenčné a opomínajúce zmysel inštitútu zabezpečovacieho opatrenia. Poukázali na to, že žalovaný odmieta odstrániť riadne vytknuté vady na I. B., ktorý postavil a jednotlivé byty a nebytové priestory následne rozpredal žalobcom. Namiesto žalovaného, ktorý mal jednotlivé vady na bytovom dome odstrániť na svoje náklady, sú tak nútení tieto vady odstraňovať na vlastné náklady, pretože ak by boli nečinní, tak by sa ešte väčšmi znehodnocoval ich majetok a spôsoboval im aj ujmu na zdraví. Na vlastné náklady si dali vypracovať okrem iného aj dva znalecké posudky na presné popísanie technického stavu bytového domu a následne na základe týchto znaleckých posudkov si dali vypracovať aj položkovitý rozpočet (viď príloha č. 14 návrhu) autorizovaným architektom na opravu strechy a strešných terás bytového domu, ktorý stanovil celkovú výšku nákladov na 277.913,84 eura. Mestský súd sa s predmetným rozpočtom vysporiadal tak, že "ide len o predbežne orientačne určenú výšku, teda nie skutočnú výšku náhrady škody, ktorá žalobcom vadami diela (bytového domu) vznikla". Súčasne však len vetu predtým uviedol, že "je síce zrejmé, že žalobcovia doposiaľ vynaložili na opravy vzniknutých väd sumu 133.386,82 eura, avšak žiadajú zabezpečiť pohľadávku v celkovej výške 277.913,84 eura, ktorá jednoznačne preukázaná nebola". Položkovitý rozpočet pred vykonaním stavebných prác je vždy len orientačný, pretože skutočný rozsah potrebných prác a materiálov sa ukáže vždy až počas samotnej realizácie prác, čo platí zvlášť pri stavených prácach, pri ktorých sa musí realizovať nejaké odkrytie (výkop zeminy, rozobratie strešnej konštrukcie a pod.), presne tak ako v tomto prípade, pretože až pri takomto odkrytí sa môže ukázať iný (skutočný) skutkový stav ako sa predpokladal, a teda z ktorého orientačný rozpočet aj vychádzal. Pri stavbách je však veľmi výnimočné, aby prvotný projektový orientačný rozpočet bol nižší ako konečný rozpočet po ukončení stavebných prác. Uvedomujú si, že náklady na odstránenie väd, ktoré podľa autorizovaného architekta dosiahnu 277.913,84 eura, doposiaľ vynaložili "len" v časti 133.386,82 eura, pričom v tej súvislosti už vo svojom návrhu veľmi presne a pravdivo uviedli, že chcú odstrániť všetky vady na strechách a terasách do 12 mesiacov od podania tohto návrhu a až po celkovom skončení všetkých týchto prác budú žalobcovia vedieť presne kvantifikovať celkovú výšku finančného nároku voči žalovanému. Práve z toho dôvodu aj žiadali a naďalej žiadajú lehotu na podanie žaloby vo veci samej až 12 mesiacov. Napriek tomu, že doposiaľ vynaložili na odstránenie väd z celkovo odborne odhadovaných 277.913,84 eura "len" 133.386,82 eura, tak je zrejmé, že hodnota ich majetku je nižšia o celých 277.913,84 eura, pretože vlastní vadné nehnuteľnosti, ktorých hodnota je práve o dané vady nižšia ako by bola hodnota bezvadných nehnuteľností, ak by si žalovaný (nie žalobcovia) riadne splnil svoje povinnosti. Na možnú dichotómiu pri právnych inštitútoch ohľadne vzniknutej škody, kde už vynaložili finančné prostriedky vo výške 133.386,82 eura a nárokom z väd, ktoré doposiaľ za 144.527,02 eura ešte neodstránili, už upozornili aj v samotnom návrhu ako aj petite, v ktorom žiadali zabezpečenie pohľadávky žalobcov vo výške 277.913,84 EUR z titulu nároku na náhradu škody a neodstránené vady. Podľa nich nie je vo výsledku podstatné detailne sa zaoberať jednotlivými inštitútmi osve, pretože faktom zostáva, že v súhrne sa nesplnenie zákonnej povinnosti žalovaného na svoje náklady odstrániť vzniknuté vady odzrkadlia v majetkovej sfére žalovaných vo výške 277.913,84 eura, pričom nie je rozhodujúce či sa to prejavilo poklesom hodnoty ich nehnuteľností (doposiaľ neodstránené vady) alebo poklesom ich finančných aktív (uhradené náklady za už odstránené vady). Mestský súd v napadnutom uznesení tiež nijako nevysvetlil, prečo ich návrh zamietol v celom rozsahu pre neosvedčenie danosti nároku, keď sám konštatoval, že je zrejmé, že doposiaľ vynaložili na opravy vzniknutých väd sumu 133.386,82 eura. Vo vzťahu k osvedčeniu ohrozenia budúcej exekúcie zdôraznili, že žalovaný je obchodná spoločnosť slúžiaca len na jeden projekt, v danom prípade výstavbu a predaj bytových domov s názvom projektu GRAND KOLIBA. Presne tomuto pomerne bežnému postupu developerov zodpovedá nie len samotný názov žalovaného, ale aj celá jeho história, kedy jeho tržby a jediný zisk vyplývajú len z predaja bytov a nebytových priestorov v projekte GRAND KOLIBA. Jednoznačne pritom preukázali, že žalovaný na vlastnom webovom sídle ponúka na predaj svoje posledné nehnuteľnosti, pričom práve prevod nehnuteľného, evidovaného a dohľadateľného majetku je v ich ponímaní zbavovanie sa majetku. Zároveň nie je ich úlohou a ani zákonnou požiadavkou, aby sa v konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia preukazovali snahu žalovaného vyhnúť sa plneniu v prípadnej budúcej exekúcii, pretože podstatné je len to či tu existuje dôvodná obava, že by budúca exekúcia mohla byť ohrozená a tá dôvodná obava tu je, pretože ak žalovaný nebude vlastníť žiadny dohľadateľný majetok v spojení s tým, že žiadne ďalšie aktivity okrem projektu GRAND KOLIBA nerealizoval a nerealizuje, tak je nereálne si myslieť, že žalovaný, resp. jeho spoločníci budú držať finančné prostriedky utŕžené z rozpredaja projektu GRAND

KOLIBA na účte žalovaného a nepresunú ich na účty iných subjektov, kde im nebude hroziť žiadna exekúcia ako v prípade "zbabraného" projektu GRAND KOLIBA od vlastníkov, ktorým predal vadné nehnuteľnosti. Nedôslednosť napadnutého uznesenia podľa nich vyplýva aj z toho, že mestský súd považoval žalovaného za podnikateľský subjekt s osobitým predmetom činnosti zhotovovanie stavieb, bytových domov a pod., teda o developera, pri ktorom je logické, že uvedené konanie súvisí s výkonom jeho podnikateľskej činnosti za účelom dosiahnutia zisku. To podstatné, čo mestský súd prehliadol, resp. sa k tomu vôbec nevyjadril, je, že žalovaný je obchodná spoločnosť len na jedno použitie a to na výstavbu a predaj projektu GRAND KOLIBA, čo už nastalo. Nič ďalšie predtým a ani potom už žalovaný nerealizoval a nič nesvedčí tomu, že by tomu v budúcnosti malo byť inak. Speňažením všetkých nehnuteľných aktív žalovaného sa účel jeho existencie naplní, následkom čoho budú likvidné finančné prostriedky žalovaného prevedené na tretie osoby a podnikateľská činnosť žalovaného bude ukončená, či už formálne konkurzom alebo len fakticky, že zostane nečinná prázdna spoločnosť bez majetku. V tejto súvislosti zdôraznili, že, ako už uviedol aj Krajský súd v Bratislave, "ak je tu obava, že exekúcia bude ohrozená, nie je namieste vyčkávať na prejavenie zrejmeho úmyslu žalovaného predať byt, keďže takýto zámer možno zistiť spravidla až vtedy, keď už dispozícia s bytom nastane, a v takom prípade jej už neodkladným opatrením zväčša nemožno účinne zabrániť." (uznesenie zo dňa 11.02.2022, sp. zn. 10Co/3/2022). Ukončenie reálnej ekonomickej činnosti žalovaného vyplýva aj z jeho ostatnej účtovnej závierky schválenej dňa 15. marca 2024, kde je výsledok hospodárenia za kalendárny rok 2023 strata vo výške 54.183 eur. Z povahy veci je vylúčené, aby akýkoľvek žalobca poznal dôvody ekonomických rozhodnutí akéhokoľvek žalovaného a ešte ich aj vedel preukázať. Možno preto vychádzať len z verejne prístupných informácií a znalostí obvyklého priebehu vecí v obdobných prípadoch. Mestský súd vzťahoval na nich neprímerané dôkazné bremeno, keď žiadal, aby preukázali skutočnú motiváciu žalovaného pri zbavovaní sa jeho majetku, hoci vo svojom návrhu a jeho prílohách dostatočne osvedčili splnenie podmienok na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a to nie len o dôvodnosti ich nároku, ale aj o obave z ohrozenia ich budúcej exekúcie. Napokon, pokiaľ ide o princíp proporcionality a výšku nároku, Mestský súd v napadnutom uznesení uviedol, že preukázaná pohľadávka a cena nehnuteľností pri ktorých žiadajú zriadiť záložné právo je v zjavnom nepomere. Na túto skutočnosť však upozornili sami už vo svojom návrhu a argumentačne sa s princípom proporcionality vysporiadali, pričom záverom ešte aj dodali, že formulovali rozsah záložného práva ako aj lehotu na podanie žaloby vo veci samej na horných hraniciach a ponechávajú konečné posúdenie tohto rozsahu a lehoty na posúdení súdu. Na nič z toho však mestský súd v napadnutom uznesení nijako nereagoval. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia sa javí, akoby mestský súd úplne prehliadol tú skutočnosť, že ich návrhu nemusel vyhovieť v celom rozsahu, ale mohol mu vyhovieť len v časti, ak by došiel k záveru, že daný návrh je dôvodný len v časti, čo však bez akéhokoľvek vysvetlenia nespravil, hoci aj sám konštatoval, že dostatočne neosvedčili danosť práva (nárok) v požadovanej výške, t.j. v sume 277.913,84 eura, pričom z predložených výpisov z bankového účtu bytového domu je zrejme, že doposiaľ vynaložili na opravy vzniknutých väd sumu 133.386,82 eura, avšak žiadajú zabezpečiť pohľadávku v celkovej výške 277.913,84 eura s tým, že výška preukázanej pohľadávky, ktorá predstavuje sumu 133.386,82 eur, je v zjavnom nepomere k predpokladanej reálnej cene nehnuteľností, na ktorých žiadajú žalobcovia zriadiť záložné právo (606.035,73 eura). V danom prípade však nežiadajú zriadiť záložné právo k jednej nehnuteľnosti, ale k viacerým nehnuteľnostiam, ktorých presná hodnota vyplýva zo znaleckého posudku, a preto, ak mestský súd vyhodnotil ako neproporcionálne, ak by vyhovel návrhu v celom rozsahu, nič mu nebránilo vyhovieť mu len v takej časti, ktorú považoval za proporcionálnu, namiesto toho však zamietol celý návrh, čím porušil aj ich právo na spravodlivý proces. Vzhľadom na skutočnosť, že riadne osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami a svoj nárok, tvrdili a osvedčili skutočnosť týkajúcu sa obavy z ohrozenia exekúcie (tzv. princíp opodstatnenosti), uložením požadovaného obmedzenia sa objektívne dosiahne ochrana, ktorej sa žalobcovia domáhajú (tzv. princíp efektivity), navrhovaným zabezpečovacím opatrením nebude vytvorený nenávratný stav, právne účinky zabezpečovacieho opatrenia neobmedzia žalovaného ako povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (tzv. princíp proporcionality) a nežiadajú nariadiť neodkladné opatrenie, pretože sledovaný účel možno v danom prípade dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (tzv. princíp prednosti), navrhli podanému odvolaniu vyhovieť.

5. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu a k návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia žiadal napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Poukázal na to, že žalobcovia z dôvodu, ktorý však popiera, požiadali súd o zriadenie záložného práva k jeho nehnuteľnostiam z titulu zabezpečenia nároku z náhrady budúcej škody, ktorá sa má týkať realizácie opráv väd súvisiacich so zatekaním strešnej konštrukcie Bytového domu A (vrátane striech balkónov a terás) z dôvodu možného ohrozenia budúcej exekúcie. Ako stavebník však splnil všetky zákonom a stavebnými normami určujúce povinnosti

pri výstavbe Bytového domu, napokon výstavba podliehala stavebnému a kolaudačnému konaniu, ktorých predpokladmi a napokon aj výsledkom boli súvisiace povolenia a rozhodnutia, rovnako stavba Bytového domu A podliehala autorizovaným dohľadom odborne spôsobilých osôb, k čomu príkladá Žalovaný súpis súvisiacich rozhodnutí a tiež energetických certifikátov vydaných autorizovanými subjektami. Žalobcovia majú uzatvorené (každý z nich ako vlastník pristúpil) zmluvy o výkone správy, pričom zmluvu o výkone správy uzatvoril dňa 10.12.2020 správca s ním v pozícii developera a prvého vlastníka všetkých bytov a nebytových priestorov. V rovnaký deň uzatvorili Zmluvu o spolupráci pri výkone správy, čo nebolo spomenuté v samotnom návrhu, avšak je imanentnou súčasťou problému. Žalobcovia zrejme účelovo zabudli spomenúť zásadnú skutočnosť, že Správca s ním okrem správy bytového domu uzatvoril dňa 10.12.2020 aj Zmluvu o spolupráci pri výkone správy, v ktorej sa dohodli na spolupráci v prípade vybavovania a zabezpečenia všetkých reklamácií prijatých zo strany žalobcov pri uplatňovaní väd a nedorobkov týkajúcich sa jednotlivých bytov (nebytových priestorov - skladov, garáží) ako aj spoločných priestorov. Správca mal na vlastné náklady, bez nároku na odmenu, zabezpečovať aj plnenie práv a povinností, ktoré vyplývajú, resp. môžu vyplývať z jednotlivých zmlúv o dielo uzatvorených s jednotlivými zhotoviteľmi daného projektu, a to aj práva a povinnosti spojené s vadami a nedorobkami a uplatňovaním väd a nedorobkov v záručnej dobe, teda prevzal zodpovednosť za riešenie všetkých reklamačných konaní a mal spolupracovať jednak s ním aj žalobcami, aby reklamácie boli vybavované a odstraňované. Napriek snahe žalovaného boli s reklamáciami problémy, správca zanedbával svoje povinnosti, čo spôsobovalo rôzne obštrukcie aj zásadného charakteru. Medzi zmluvnými stranami spočiatku dochádzalo k výmene informácií, neskôr nastal problém na strane správcu v odmietaní komunikovať a riadiť sa Zmluvou o spolupráci. Predmetné konanie o vydanie zabezpečovacieho opatrenia nie je konaním o uplatnenie nárokov na náhradu škody. Doposiaľ nie je zrejmé aká škoda a v akej výške vznikla (pozn. je však zrejmé, že nie vo výške uvedenej v petite), nie je zrejmé, kto za v budúcnosti vzniknutú škodu zodpovedá ani príčinná súvislosť. Všetky tri predpoklady musia byť splnené a zrejmé pre uplatnenie nároku na náhradu škody. Preto nie je možné stotožniť osobu veriteľa na zabezpečenie pohľadávky, ktorá by mohla byť v neskoršej exekúcii zmarená s osobou zodpovednou na náhradu škody, ktorej totožnosť nie je doposiaľ známa. Zanedbávanie povinností správcu podľa zmluvy o spolupráci má priamy súvis aj s "predpokladanou budúcou škodou" súvisiacou so zatekaním v strešných konštrukciách Bytového domu A (tu škoda zatiaľ vo výške petitu nevznikla), ktorú prezentujú žalobcovia v tomto spore, pričom kategoricky odmieta skutočnosti a dôvody prezentované žalobcami, ktoré sa nezakladajú na pravde, a to z dôvodov, ktoré podrobne vysvetlil vo svojom vyjadrení, v rámci čoho poukázal aj na to, že od Zmluvy o spolupráci napokon dňa 6.5.2024 pre porušenie povinností správcom odstúpil. Zdôraznil, že pokiaľ žalobcovia uvádzajú, že nie sú a nemôžu byť zodpovední za vadný stav bytového domu v súvislosti so zatekaním a zodpovednou osobou môže byť jedine on, uvedené sa nezakladá na pravde. Poprel tiež tvrdenia žalobcov, podľa ktorých odmieta alebo odmietal odstrániť riadne vytknuté vady na bytovom dome, ktorý postavil, a preto sú nútení tieto vady odstraňovať na vlastné náklady, pretože ak by boli nečinní, tak by sa ešte väčšmi znehodnocoval ich majetok a spôsoboval im aj ujmu na zdraví. On totiž nič nezanedbal, práve naopak, snažil sa byť vždy súčinný a rovnako ako správca komunikoval aj so zhotoviteľmi. Pokiaľ ide o znalecké posudky predložené žalobcami, obsahujú výsledky z rôznych meraní tesnosti hydroizolačných membrán striech balkónov a terás a čiastkových posudkoch z iskrivých skúšok, a jeho komplexnosť a odbornosť neumožňuje adekvátne z jeho strany reagovať na ich závery v krátkom čase. Keďže práce na posudku, jednotlivé závady a ich odstraňovanie sa riešili súbežne, odmietnutie zapojiť ho do týchto procesov je možné považovať za hrubé porušenie vzájomných zmluvných vzťahov, nakoľko z tohto dôvodu nemal vedomosť o niektorých vadách v záručnej dobe, ktoré by mohol hneď odstraňovať a teraz je mu jeho konanie, ktoré sám nespôsobil, pripisované. Navyiac, že niektoré porušenia sú priamo definované v znaleckom posudku ako mechanické poškodenia, napríklad rekonštrukcia hydroizolácie terasy zabezpečená U.. K. P. dňa 29.7.2021, na ktorej bola umiestnená vlastníkom pergola, avšak práce súvisiace s umiestnením nezodpovedali povinnostiam v zmysle projektovej dokumentácie, z čoho vyplýva, že v príčinnej súvislosti stavba umiestnenia pergoly na terase bytového domu spôsobila zatekanie v bytoch nachádzajúcich sa v susedstve na spodnom podlaží pod terasou. Pri odovzdaní bytov v bytovom dome odovzdal písomne každému vlastníkovi pokyny, aké stavebné zásahy a práce sú a ktoré nie sú možné na balkónoch a terasách napr. z dôvodu narušenia statiky alebo izolácie. Zároveň bolo zodpovednosťou správcu pri vykonávaných stavebných prácach (keďže ide o spoločné časti domu) dohliadať na uvedené zásahy z titulu jeho povinností podľa zmluvy o výkone správy. Správca tak mal vyžadovať od každého vlastníka buď stavebné povolenie alebo v prípade ohlášky drobnej stavby odpoveď stavebného úradu, odsúhlasovať stavebné práce podľa podmienok zmluvy o výkone správy, dohliadať na vykonanie stavebných prác spoločných častí bytového domu, kontrolovať a požadovať v prípade stavebných povolení súhlasy všetkých vlastníkov

domu. Namieta tiež znalecký posudok XX/XXXX na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v jeho vlastníctve alebo spoluvlastníctve, ktorý považuje za zavádzajúci, samotné listy vlastníctva, z ktorých znalecký posudok vychádza uvádzajú iný skutkový stav nehnuteľností ako je tomu v súčasnosti, a preto daný znalecký posudok nie je relevantným dôkazom, avšak pre predmetné konanie je zároveň jediným dôkazom posudzujúcim stav jeho majetku. Stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie, že žalobcovia nepreukázali celkovú pohľadávku, nakoľko ide o predbežnú orientačnú výšku budúcej škody (škoda je len predpokladaná) a aj z tohto dôvodu neunesli dôkazné bremeno pre inštitút, ktorým je zásah do vlastníckeho práva. Doposiaľ nebolo preukázané, kto za škodu zodpovedá a v akej výške, nestačí len tvrdenie na zabezpečenie pohľadávky žalobcov vo výške 277.913,84 eura z titulu nároku na náhradu škody a neodstránené vady, pokiaľ jasne a zrejme nevyplýva, kto sa za vzniknutú (doposiaľ vynaložený náklad vo výške 133.386,82 eura) alebo v budúcnosti vzniknutú škodu zodpovedá. Žalovaný odmieta svoju zodpovednosť za škodu a inštitút zabezpečovacieho opatrenia a zamedzenie nakladania s jeho majetkom považuje za predčasné, v rozpore s rovnosťou práv účastníkov konania, keď aj z predložených znaleckých posudkov vyplývajú len technické zistenia, avšak nie jeho zodpovednosť za prípadné zistené nedostatky. Rovnako sa to týka znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností, ktorý sa javí ako zavádzajúci vzhľadom na jeho majetok evidovaný v účtovníctve. Petit zriadenia záložného práva na zabezpečenie budúcej pohľadávky vo výške 277.913,84 eura z titulu budúceho nároku na náhradu škody za neodstránené vady (nárok nie je preukázaný), je v rozpore s týmto procesným inštitútom (podotýkame výnimočným inštitútom), kedy všetky navrhované parametre musia byť preukázané nielen predpokladané, nakoľko škoda vo výške 277.913,84 eura ešte nevznikla a nie je preukázané kto za škodu zodpovedá. Žalobcovia tiež nepreukázali a ani nie je pravdivé ich tvrdenie, že jeho snahou je vyhnúť sa plneniu v prípadných budúcich sporoch a exekúciách. Je pravdou, že je developerská spoločnosť, avšak ako je zrejme zo znaleckého posudku, ani pri najlepšej vôli sa nevie "zbaviť" svojich minimálnych spoluvlastníckych podielov o veľkosti centimetrov štvorcových. Nemá ani ukončenú činnosť, jeho snahou bolo v plnej miere vychádzať v ústrety v plnení si svojej povinnosti developera a byť súčinný pri riešení akýchkoľvek problémov budúcich ako aj súčasných vlastníkov vrátane súčinnosti so správcom v prípade väd a nedorobkov a z toho vyplývajúcich reklamačných konaní, pričom napriek tomu, že posledné záručné doby uplynuli počas prvého polroku 2023 aj na spoločné priestory, doposiaľ mal záujem korektne veci riešiť. Poukázal tiež na to, že pohľadávka, ktorá má byť zabezpečená musí byť riadne určená tak, aby bola následne riadne identifikovateľná (nezameniteľná) a v budúcnosti umožnila riadny výkon záložného práva, čo v tomto prípade splnené nie je. Rovnako absentuje 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. V prípade neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcov osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Ide o taký stav právnych (nie iba faktických) vzťahov medzi stranami, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlu súdnu ochranu. Ako je však uvedené vyššie, žalobcovia neosvedčili skutočnosť veľmi podstatnú a to kto zodpovedá za škodu, ide len o hypotézy, a preto žiadal napadnuté uznesenie potvrdiť.

6. Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v medziach dôvodov podaného odvolania podľa § 380 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 329 C.s.p., a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

7. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

9. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

10. Podľa § 343 ods. 1,2 C.s.p., zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

11. Podľa § 344 C.s.p., ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

12. Zriadenie záložného práva zabezpečovacím opatrením v zmysle § 343 ods. 1 C.s.p. umožňuje reálne zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ktorý sa nariadenia zabezpečovacieho opatrenia domáha. Z vyššie citovaných ustanovení vyplýva, že základným predpokladom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je osvedčenie existencie konkrétnej a riadne špecifikovanej peňažnej pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi a osvedčenie existencie obavy z ohrozenia výkonu exekúcie súdneho rozhodnutia. Pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sa tak vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností, ktoré náležite odôvodňujú obavu z ohrozenia exekúcie.

13. Vychádzajúc z tvrdení žalobcov, so zreteľom na skutočnosti vyplývajúce z listín, ktoré sú obsahom spisu, sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zákonom stanovené predpoklady pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v danej veci neboli splnené, a to už len z dôvodu, že žalobcovia neosvedčili pohľadávku, vo vzťahu ku ktorej žiadajú o poskytnutie zabezpečenia. Bez ohľadu na osvedčenie pravdivosti tvrdení žalobcov pokiaľ ide o zodpovednosť žalovaného za vady diela, ktoré zhotovil, teda vady predmetného bytového domu L. X, XA, XB, XC K. I., ako aj rozsah jeho zodpovednosti, ktorú žalovaný popiera, totiž sami žalobcovia, hoci zabezpečovacím opatrením žiadajú zriadiť záložné právo na zabezpečenie splnenia ich pohľadávky vo výške 277.913,84 eura z titulu nároku na náhradu škody a neodstránených vád, tvrdia, že pohľadávka na náhradu škody proti žalovanému im vznikla vynaložením nákladov za doposiaľ vykonané opravy a stavebné úpravy vo výške 133.386,82 eura. Je nesporné, že nakoľko právo na náhradu škody tvrdené žalobcami predstavujúce v tomto prípade skutočnú škodu reprezentujúcu zmenšenie ich majetku, môže (a to bez ohľadu na akékoľvek iné okolnosti) vzniknúť až vynaložením nákladov na opravy a úpravy vád danej stavby, a preto minimálne v rozsahu prevyšujúcom sumu 133.386,82 eura, podľa tvrdenia žalobcu zatiaľ uhradenú na tomto základe tretím stranám, vykonávajúcim opravy a úpravy, vzniknúť nemohlo, nie je možné ani pohľadávku tvrdenú žalobcami, ktorej sa má poskytnúť ochrana, považovať za osvedčenú. Pokiaľ žalobcovia v odvolaní poukazujú na to, že súd prvej inštancie prehliadol, že bolo možné vyhovieť ich návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia aspoň čiastočne, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie bol v tomto smere viazaný návrhom a nebol oprávnený zriadiť zabezpečovacím opatrením záložné právo obsahovo inak, než žiadajú žalobcovia v petite návrhu. Záložné právo je totiž (so všetkými súvisiacimi hmotnoprávnymi následkami) okrem označenia zálohu obsahovo nezameniteľne definované aj presnou špecifikáciou pohľadávky, vymedzenou dôvodom jej vzniku a výškou, pričom žalobcovia žiadali zriadiť záložné právo na zabezpečenie ich pohľadávky na náhradu škody vo výške 277.913,84 eura, ktorá však, vychádzajúc z tvrdení samotných žalobcov, v takejto výške ešte vzniknúť nemohla. Takýmto vymedzením pohľadávky, avšak zároveň aj záložného práva, bol súd prvej inštancie prísne viazaný a nebol oprávnený čiastočne návrhu na nariadenie zabezpečovacieho práva vyhovieť, pretože by svojim rozhodnutím zriadil obsahovo iné záložné právo, než záložné právo, ktorého zriadenia sa žalobcovia domáhajú. Za tohto stavu je potom podľa odvolacieho súdu správny záver súdu prvej inštancie, že na nariadenie požadovaného zabezpečovacieho opatrenia neboli splnené zákonom stanovené podmienky, a to bez ohľadu na osvedčenie pohľadávky žalobcu v časti prevyšujúcej 133.386,82 eura, no tiež bez ohľadu na osvedčenie ohrozenia exekúcie a primeranosť navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia z hľadiska požadovaného rozsahu zabezpečenia, s ktorými sa súd prvej inštancie tiež správne zaoberal a vysporiadal.

14. Nesprávne podľa odvolacieho súdu žalobcovia v návrhu i v podanom odvolaní vo vzťahu k pohľadávke, ktorú má záložné právo zabezpečovať, vychádzajú z toho, že predmetnú pohľadávku osvedčuje položkový rozpočet na opravu strechy a strešných terás bytového domu, ktorý si dali vypracovať autorizovaným architektom s tým, že v praxi sa takmer nevyskytuje situácia, kedy by rozpočet nebol prekročený. Ide totiž iba o hypotetické tvrdenie o potenciálnych nákladoch, ktoré by mali žalobcovia vynaložiť až v budúcnosti, z ktorého môže nanajviš vyplývať predpokladaná výška škody, ktorá by im mohla vzniknúť, čo však nemôže postačovať na osvedčenie už existujúcej pohľadávky, ktorej splnenie má byť zabezpečené zriadením záložného práva podľa petitu návrhu. V tejto súvislosti je neopodstatnená aj argumentácia žalobcov, podľa ktorej je hodnota ich majetku nižšia práve o rozpočtom vyčíslené celkové náklady na odstránenie vád vo výške 277.913,84 eura, pretože vlastní vadné nehnuteľnosti, ktorých hodnota je o dané vady nižšia ako by bola hodnota bezvadných nehnuteľností. Ani v prípade nehnuteľností, ktoré vykazujú stavebno-technické nedostatky, sa totiž ich všeobecná hodnota

neodvíja iba od výšky nákladov potrebných na opravu, avšak aj od množstva ďalších faktorov (napr. poloha a s tým súvisiace ďalšie vlastnosti okolitého prostredia a občianskej vybavenosti a dostupnosti služieb, no tiež iných faktorov), a preto, keď zníženie hodnoty nehnuteľností nemožno zredukovať iba na výšku nákladov na ich opravu, ani táto námietka žalobcov v odvolaní nemôže obstáť.

15. Pokiaľ žalobcovia v odvolaní namietajú správnosť záverov súdu prvej inštancie vo vzťahu k existencii ohrozenia budúcej exekúcie jeho pohľadávky i rozsah navrhovaného zabezpečenia, túto argumentáciu žalobcov síce nemožno bez ďalšieho považovať za nedôvodnú, avšak pre účely posúdenia správnosti napadnutého uznesenia o zamietnutí návrhu nie je významná, keď (ako už odvolací súd uviedol vyššie) návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nebolo možné vyhovieť z dôvodu neosvedčenia (tej) pohľadávky, ktorú by malo zabezpečovať záložné právo zriadené v tomto konaní súdom, a teda ani odlišné posúdenie daných otázok by nemohlo pre žalobcu privodiť priaznivejšie rozhodnutie a viesť k zriadeniu požadovaného záložného práva podľa jeho návrhu. Odvolací súd preto považuje za nehospodárne a nadbytočné podrobne sa predmetnými odvolacími námietkami žalobcu zaoberať.

16. Po posúdení všetkých relevantných skutočností na základe obsahu spisu teda dospel odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie k záveru, že v preskúmvanej veci neboli splnené všetky zákonné predpoklady na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia podľa § 343 ods. 1 C.s.p., a preto uznesenie, ktorým súd prvej inštancie podaný návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v celom rozsahu zamietol, ako vecne správne potvrdil (§ 378 ods. 1 C.s.p.).

17. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1, 2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu, pričom o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

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. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, 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. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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. 1,2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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 ods. 2 C.s.p.).