

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/43/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122211246
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vičková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1122211246.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Vičkovej a členov senátu JUDr. Ondreja Krajča a JUDr. Moniky Holickej v právnej veci žalobkyne: T. P. M., C..L., rodená L., narodená XX.XX.XXXX, bytom P. X, XXX XX Q., zastúpenej Rödl & Partner Advokáti, s. r. o. so sídlom Landererova 12, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 855 707, proti žalovanému: Westhill Park Drotárska C s. r. o. so sídlom Moskovská 13, 811 08 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47 935 022, zastúpenému: BOHUNICKÝ & Co. s.r.o., so sídlom Lermontovova 16, 811 05 Bratislava, IČO: 47 876 034, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I zo dňa 19. mája 2023, č.k. 11C/73/2022-111, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

Žalovaný m á proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému plniť zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX zo dňa 20.5.2015 medzi žalobkyňou a žalovaným a dokončiť výstavbu rozostavanej stavby bytu, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve Westhill Park Drotárska C s. r. o. a je zapísaný na LV č. XXXX pre B.. Ú.. P. L., G. Q. - P. L., okres Bratislava I ako: rozostavený byt č. X - K., na prízemí F. K., F. X, obytného súboru R. E.. bez súpisného čísla, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 17502/61577, a rozostavený nebytový priestor č. U. - garáž, na prízemí F. K., F. X, obytného súboru R. E.. bez súpisného čísla, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 1310/61577, a rozostavený nebytový priestor č. P. - skladový priestor, na -1 poschodí/suterén F. K., F. X, obytného súboru R. E.. bez súpisného čísla, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 613/61577, a všetky vo F. K., Obytný súbor R. E.. - rozostavaná budova postavená na pozemku parc. reg. K. - č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m², a prac. reg. K. - Č.. XXXX/XX záhrada o výmere 12 m², ktorá má byť zastavaná parkovacím miestom (Vonkajšie parkovacie státie, na mape k Zmluve K.), a následne vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie Kúpnej zmluvy k Predmetu kúpy v lehote 10 dní od splnenia poslednej z podmienok podľa čl. III ods. 1. Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX. Žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100% a poučil žalovaného o tom, že môže podať proti žalobkyni žalobu vo veci samej, týkajúcu sa aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu, nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia s tým, že jej podaním je povinný znášať právne následky s tým spojené. Po právnej stránke vec posúdil podľa § 324 ods. 1, 2, 3, § 325 ods. 1, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, 2, § 329, § 331, § 332 § 132 ods. 3, § 336 C.s.p. v spojení s § 50a, § 588 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že návrh je dôvodný. Po preskúmaní návrhu

žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia a k nemu pripojených listinných dôkazov, v intenciách Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č. k. 8Co/23/2023-97 zo dňa 02.03.2023, právoplatného dňa 21.03.2023, mal za preukázané, že žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedla, popri náležitostiach žaloby, aj opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a je z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa domáha. Dospel súd k záveru, že skutočnosti uvedené žalobkyňou v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v spojení s úpravou petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia obsiahnutou v odvolaní proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I vo veci 11C/73/2022 zo dňa 23.01.2023, v nadväznosti na pripojené listiny, na ktoré sa žalobkyňa odvoláva, sú skutočnosťami odôvodňujúcimi nariadenie neodkladného opatrenia v znení požadovanom v odvolaní proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I vo veci 11C/73/2022 zo dňa 23.01.2023. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne spoľahlivo osvedčila dôvodnosť naliehavej úpravy pomerov medzi stranami, keď nielen tvrdila, ale aj preukázala, že žalovaný nekoná v súlade so Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX uzavretou medzi žalovaným, ako budúcim predávajúcim" a žalobkyňou, ako budúcou kupujúcou" dňa 20.05.2015 podľa citovaného ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka; neplní na základe tejto zmluvy; a javí sa zjavným, že ani nemá vôľu plniť dobrovoľne, hoci dôvody, ktoré podľa neho existovali na nevyhnutné predĺženie doby dokončenia výstavby, a ktoré žalovaný udával ako dôvod nekonania, už pominuli, keďže Bytový dom J. už bol skolaudovaný. Tým preukázateľne dochádza k porušovaniu a ohrozovaniu práv a oprávnených záujmov žalobkyne. Dôvodná obava, že žalovaný nebude zo zmluvy plniť vyplýva aj z toho, že zástupcovia žalovaného ponúkajú 2. fázu projektu aj s príľahlými pozemkami zapísanými na LV č. XXXX pre B. Ú. P. L. vo vlastníctve spoločnosti Lužianky Retail Park, s. r. o. na predaj prostredníctvom spoločnosti CBRE. Spoločnosť Lužianky Retail Park s. r. o. bola tiež pôvodným vlastníkom pozemkov dnes vyčlenených do vlastníctva žalovaného, ako aj vlastníka domu Q. (Westhill Park Drotárska B2, s. r. o.) a Bytového domu J. (Westhill Park Drotárska A, s. r. o.). Vystáva dôvodná obava, že zrejme po prieťahoch v kolaudačnom konaní Bytového domu J. žalovaný už nemá záujem projekt na Slovensku dokončiť, resp. že žalovaný Dom K. a Dom Q. ani nedokončí, a v prípade, že nájde kupujúceho na príľahlé pozemky a 2. fázu projektu WESTHILL PARK DROTÁRSKA za účelom rezidenčnej výstavby, predá tieto spolu s Domom K. a Domom Q., ako aj pozemkami, na ktorých tieto obytné súbory stoja, tretej osobe. V prípade, ak žalovaný nezačne bezodkladne plniť zo zmluvy a neukončí stavbu Domu K. čím skôr, jestvuje dôvodná obava z ohrozenia možnosti dodania predmetu kúpy v zazmluvnenej kvalite, keďže rozostavaná stavba Domu K. už stojí od roku 2018 bez ochrany proti vetru a dažďu, a čím dlhšie bude takto stáť, tým viac sa znehodnotí zo stavebného hľadiska. Navyše, stúpajú materiálové náklady na stavbu a náklady na energie a iné, čím sa celý projekt predražuje. Žalobkyňa tak hrozí vznik škody, resp. rozšírenie škody a inej ujmy. Ak by sa aj žalobkyňa rozhodla od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX zo dňa 20.05.2015 odstúpiť a žiadať náhradu škody, jej právna pozícia v prípade neplnenia zo strany žalovaného je zhoršená už tým, že na predmete kúpy viazne záložné právo v prospech Real Estate Invest B.V. Nakoľko je dôvodným domnievať sa, že žalovaný nebude dobrovoľne plniť, a v prípade žaloby na náhradu škody nebude mať z čoho uspokojiť pohľadávku žalobkyne, existuje reálna hrozba zmarenia prípadnej exekúcie a ohrozenia uspokojenia nárokov žalobkyne. Je tak daná naliehavá potreba úpravy pomerov strán v záujme efektívneho zabezpečenia ochrany ohrozených práv žalobkyne. Žalobkyňa tak dostatočne hodnoverne (svojimi tvrdeniami a predloženými listinami) osvedčila nevyhnutnosť naliehavej potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami a relevantnými skutočnosťami osvedčila bezprostrednosť reálneho ohrozenia jej práv (vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu so žalovaným založenom Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX zo dňa 20.05.2015) takej intenzity, že je nevyhnutne potrebné okamžité zabezpečenie ich súdnej ochrany ňou požadovaným spôsobom. V tomto prípade prevážil záujem žalobkyne dosiahnuť rýchlu a účinnú ochranu jej práv, ktorý sa tu dostáva do kolízie s plnohodnotnou realizáciou práv žalovaným. Za oprávnené vyhodnotil uprednostnenie záujmu žalobkyne na ochrane jej ohrozených práv pred právami žalovaného. Pri rozhodovaní zobral do úvahy aj rovnováhu individuálnych záujmov, ktoré by mohli byť nariadením neodkladného opatrenia dotknuté, zhodnotil a porovnal záujmy strany, v prospech ktorej sa má neodkladné opatrenie nariadiť (žalobkyne), a záujmy strany, ktorú môže nariadenie neodkladného opatrenia poškodiť (žalovaného), pretože pri aplikácii dočasnej úpravy právnych vzťahov je významným atribútom aj zásada proporcionality. Nariadením neodkladného opatrenia nebude vytvorený nenávratný stav a nebude obmedzená povinná osoba (žalovaný) neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, keďže nariadeným neodkladným opatrením bola de facto žalovanému uložená povinnosť splniť záväzky vyplývajúce mu z doteraz platnej a účinnej Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX uzavretej medzi žalovaným, ako budúcim predávajúcim" a žalobkyňou, ako budúcou kupujúcou"

dňa 20.05.2015 v zmysle citovaného ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka, najmä záväzky vyplývajúce mu z Článku III. bodov 1. a 2. tejto zmluvy. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov, dospel k záveru, že skutočnosť uvedené žalobkyňou v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, sú skutočnosťami odôvodňujúcimi nariadenie neodkladného opatrenia. O nároku na náhradu trov konania o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že návrh bude zamietnutý, z dôvodov, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. S poukazom na to, žalobca sa návrhom domáha ochrany údajného práva zo Zmluvy, pričom podľa tvrdenia žalobcu, žalovaný bol povinný plniť žalobcom tvrdenú povinnosť v lehote do 30.06.2016, vzniesol námietku premlčania žalobcom uplatneného práva. Strany uzavreli dňa 20.05.2015 Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX podľa ust. § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Predmetom Zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu o odplatnom prevode vlastníckeho práva k budúcemu predmetu kúpy: bytu č. K..XXX, garáži, pivnici a vonkajšiemu garážovému státiu v rodinnom dome K., ktorého výstavba sa realizuje v rámci stavby "Obytný súbor R. - Š. E..". F. Q., a to na základe stavebného povolenia - rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, ako stavebného úradu č. 9553/2009/9536/2010/URS/Oka-G/20 zo dňa 26.02.2010, právoplatného dňa 09.04.2010, ktorého platnosť bola predĺžená rozhodnutím č. 10926/50169/2011/STA/Oka-K/221 zo dňa 24.11.2011, právoplatného dňa 12.01.2012 a rozhodnutím č. 2712/11534/2014/STA/Mor/G zo dňa 11.03.2014 právoplatného dňa 22.04.2014. Žalovaný ako budúci predávajúci sa v Zmluve zaviazal vyzvať žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy po kumulatívnom splnení podmienok: (i) existencia právoplatného kolaudačného rozhodnutia k domu, (ii) existencia právoplatného rozhodnutia o pridelení súpisného čísla k domu a (iii) existencia právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech žalovaného ako budúceho predávajúceho. Zdôraznil, že uvedené podmienky do dnešného dňa neboli splnené. Preto žalovanému do dnešného dňa nevznikla povinnosť, ktorá je podstatou každej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, t. j. uzavrieť budúcu zmluvu, resp. v danom prípade vyzvať žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy. Poukázal na to, že podľa bodu 3., článku IV. Zmluvy sa žalobca zaviazal vinkulovať (viazať) peňažné prostriedky vo výške kúpnej ceny v prospech žalovaného na osobitnom bankovom účte, pričom tieto mala dotknutá banka uvoľniť v prospech žalovaného po tom, čo žalovaný prevedie na žalobcu vlastnícke právo k bytu. K dnešnému dňu nie sú žiadne peňažné prostriedky žalobcu slúžiace k úhrade kúpnej ceny za byt vinkulované na žiadnom účte v banke, ani nie sú predmetom žiadnej inej úschovy. Žalovaný tak k dnešnému dňu nedisponuje žiadnym zabezpečením záväzku žalobcu zaplatiť mu dohodnutú kúpnu cenu. Záväzok žalobcu zo Zmluvy spočíva v zaplatení kúpnej ceny za byt, pričom vzhľadom na absenciu dohodnutej vinkulácie nie je vôbec zrejmé, či žalobca uvedenými peňažnými prostriedkami vôbec disponuje a či bude schopný kúpnu cenu zaplatiť. Považoval za otáznive, či je žalobca oprávnený domáhať sa plnenia od žalovaného a či je žalovaný povinný čokoľvek plniť zo Zmluvy, ak žalobcove vzájomné plnenie nie je zabezpečené, hoci podľa Zmluvy zabezpečené má byť. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia opomenul uviesť, že rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, ako príslušného stavebného úradu zo dňa 24.09.2015 č. 7365/39184/2015/SAT/Mor/K-76 právoplatného dňa 12.11.2015 bola povolená zmena stavby pred jej dokončením, zmeny boli pritom vyvolané nielen objektívnou potrebou opravy chyby vo výškovej úrovni osadenia stavby, ale najmä klientskymi zmenami. Povolené zmeny mali zásadný vplyv na rozsah stavebných prác, na cenu výstavby obytného súboru vrátane rodinného domu K. a samozrejme celkom nevyhnutne aj na nedodržanie doby výstavby. Zmeny boli vykonané na základe žiadostí klientov - budúcich kupujúcich, vrátane Žalobcu. Tieto zmeny, napriek tomu, že ovplyvnili cenu budúceho predmetu kúpy a zmenili parametre stavby, neboli nijakým spôsobom premietnuté do zmlúv o uzavretí budúcich zmlúv. Nikto z klientov, ani žalobca nepodpísal dodatok k Zmluve, ktorý by zohľadňoval žalobcom vyvolané zmeny. Z uvedeného dôvodu je momentálne v situácii, kedy nevie dodať budúci predmet kúpy v súlade so Zmluvou, nakoľko hrubá stavba rodinného domu K. je postavená a jej parametre sú v dôsledku klientmi vyvolaných zmien iné ako tie, na ktoré sa žalovaný zaviazal v Zmluve. K nedodržaniu doby výstavby rodinného domu K. oproti plánovanému termínu došlo aj z dôvodu vyhlásenia konkurzu na majetok obchodnej spoločnosti BP-BAU, s.r.o., ktorá bola zmluvným zhotoviteľom rodinného domu K.. Nakoľko zmluvný zhotoviteľ stavby nebol spôsobilý z dôvodu vyhlásenia konkurzu na jeho majetok dokončiť výstavbu bytového domu v súlade so zmluvou o dielo uzatvorenou medzi ním a žalovaným, bol nútený vykonať nevyhnutné opatrenia smerujúce

k zamedzeniu hroziacich škôd. Vyhlásenie konkurzu na majetok obchodnej spoločnosti BP-BAU je nepochybne právnou skutočnosťou, ktorú nemohol predvídať, a ktorá nastala nezávisle od jeho vôle a ani pri vynaložení všetkého úsilia z jeho strany by tento nemohol tejto skutočnosti zabrániť, pretože ide o otázku hospodárenia tretej osoby (obchodnej spoločnosti), na ktorú nemá dosah. Je tu teda dôvod, pre ktorý je potrebné vylúčiť akúkoľvek jeho zodpovednosť s nedodržaním doby výstavby rodinného domu K.. Neexistujú žiadne skutočnosti, ani jeho správanie, ktoré by odôvodňovali obavy o zhoršenie jeho právneho postavenia alebo z ohrozenia prípadnej exekúcie. Práve naopak, žalovaný sa počas celej existencie vzťahu so Žalobcom snaží riešiť vzniknutú situáciu. V kontexte dlhodobu trvajúceho zmluvného a faktického vzťahu medzi účastníkmi sporu, nedošlo k žiadnej významnej ani náhlej zmene skutkových ani právnych okolností. Neexistuje tu preto potreba bezodkladnej úpravy pomerov. Mal za to, že v prejednávanej veci nie je daná naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, nakoľko žalobca sa súdnej ochrany domáha až po takmer siedmich rokoch od ním tvrdeného porušenia povinnosti žalovaným. Pomery medzi stranami sporu sú dlhodobu nezmenené, nedošlo k žiadnym zásadným, či náhlým zmenám vo vzťahoch medzi účastníkmi konania. Preto nemôže existovať ani naliehavá potreba úpravy pomerov medzi nimi. Nerealizuje žiadne kroky faktické ani právne smerujúce k sťaženiu alebo čiastočnému, či úplnému zmareniu prípadnej budúcej exekúcie. Neexistuje dôvodná obava, či reálna hrozba takýchto úkonov. Žalobca ohrozenie exekúcie neosvedčil a súd prvej inštancie takéto ohrozenie dostatočne neodôvodnil. Ani prípadný predaj 2. etapy projektu nemôže negatívne ovplyvniť proces výstavby bytového domu K.. Práve naopak, každý potenciálny záujemca o kúpu bol vždy oboznámený s reálnym stavom a existenciou zmlúv o uzavretí budúcich kúpnych zmlúv. Ak by aj 2. etapu projektu predal spolu s rozostavaným domom Q. a rozostavaným domom K., nebolo by to bez záväzkov voči budúcim kupujúcim, naopak pre budúcich kupujúcich by to mohlo znamenať zlepšenie ich postavenia. Žiadny nový záujemca by predsa neinvestoval do 2. etapy projektu s tým, že kúpi aj rozostavané skelety rozostavaných stavieb na susednom pozemku bez zámeru ich dokončenia. Naopak kúpil by ich práve preto, aby ich mohol dokončiť a mal istotu, že v jeho susedstve nezostanú opustené skelety rozostavaných stavieb. Rovnako skutočnosť, že na predmete budúcej kúpy viazne záložné právo v prospech spoločnosti Real Estate Invest B.V., neosvedčuje ani naliehavosť potreby úpravy pomerov, ani ohrozenie prípadnej exekúcie. Existencia záložného veriteľa (v tomto prípade Real Estate Invest B.V.) zapísaného na liste vlastníctva je v obchodných vzťahoch bežným zabezpečením záväzkov evidovaných počas výstavby obdobných projektov. Projekt nefinancuje sám, ale prostredníctvom tretích strán, ktoré na projekt poskytli finančné prostriedky. Navyše, záložné právo v prospech spoločnosti Real Estate Invest B.V. je zriadené a zapísané na príslušnom liste vlastníctva už od roku 2017. Existencia záložného práva tak nemôže odôvodňovať potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko tento stav trvá už šesť rokov. Namietal, že napadnuté uznesenie neposkytuje riadne a úplné odôvodnenie výroku rozhodnutia a je v tejto časti nepreskúmateľné do takej miery, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V danom prípade povaha veci nepripúšťa nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. Žalobca sa vo veci samej domáha dokončenia výstavby, čo je dlhodobý proces, ktorý nie je možné vykonať bezodkladne. Bezodkladnosť je pritom absolútne zásadnou, podstatnou vlastnosťou neodkladného opatrenia, bez ktorej neodkladné opatrenie nielen že nemá zmysel ale zákon ho ani nepripúšťa. Za danej situácie nariadenie neodkladného opatrenia v rozpore so zákonom obchádza riadne súdne konanie bez možnosti žalovaného vyjadriť sa k prejednávanej veci a použiť zákonom priznané prostriedky procesnej obrany a spôsobuje žalovanému škodu. Výrok rozhodnutia je do takej miery všeobecný, nepresný a neurčitý, že nie je možné identifikovať obsah ani rozsah judikovanej povinnosti. Výrok uznesenia je nevykonateľný nie len z pohľadu nepresnosti a neurčitosti uloženej povinnosti ale vzhľadom na vykonateľnosť uznesenia jeho doručením aj z pohľadu faktickej objektívnej nemožnosti splnenia povinnosti uloženej vo výroku uznesenia.

3. K argumentom žalovaného sa vyjadrila žalobkyňa, námietku premlčania považovala za nedôvodnú, poukázala na zloženie kauciu, vyjadrila sa k vinkulácii sumy 90 832,80 eur. Poukázala na skutočnosti odôvodňujúce potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami. Neodkladné opatrenie navrhovaného znenia považovala za jediný dostupný právny prostriedok nápravy jej porušených práv zo Zmluvy.

4. Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v celom rozsahu a v medziach uplatnených dôvodov podaného odvolania, ktorými je viazaný (§ 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

5. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, pokiaľ nemožno tento účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa tak vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako i dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nevyhnutnosť potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu z ohrozenia exekúcie.

6. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia nie je pre rozhodnutie o návrhu na jeho nariadenie potrebné vykonávať dokazovanie, avšak splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení navrhovateľa, a je potrebné tieto tvrdenia aspoň spoľahlivo osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a hodnovernosti; keď pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

7. V preskúmvanej veci sa žalobkyňa domáha nariadiť neodkladným opatrením žalovanému povinnosť plniť zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu č. K.. XXX uzatvorenej medzi stranami dňa 20.05.2015 tak, aby žalovaný dokončil výstavbu bytu, garáže, nebytového priestoru, ktoré majú byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy, a aby následne vyzval žalobkyňu na uzavretie Kúpnej zmluvy k predmetu kúpy do 10 dní od splnenia poslednej z podmienok podľa čl. III ods. 1 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu K..XXX, a to s poukazom na to, že žalovaný nekoná v súlade so Zmluvou dokončiť výstavbu do 30.06.2016, nemá vôľu plniť dobrovoľne, ponúka projekt na predaj, čím dochádza k porušovaniu a ohrozovaniu jej práv a oprávnených záujmov. Z uvedeného dôvodu považovala za potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami. Okrem toho poukázala na to, že jej hrozí škoda predražovaním projektu zvyšovaním nákladov na výstavbu, hrozí jej nedodanie predmetu kúpy v zazmluvnenej kvalite, a preto tu existuje aj obava z uspokojenia jej pohľadávky voči žalovanému na náhradu škody.

8. Z obsahu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je zrejmé, že žalovaný ako budúci predávajúci sa zaviazal vyzvať žalobkyňu ako budúcu kupujúcu na uzavretie kúpnej zmluvy za kumulatívneho splnenia podmienok, a to právoplatného kolaudačného rozhodnutia k domu, právoplatného pridelenia súpisného čísla domu, právoplatného vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech žalovaného ako budúceho predávajúceho. Nakoľko ani jedna z uvedených podmienok nebola doposiaľ splnená, žalobkyňi nevznikol nárok domáhať sa zo Zmluvy nahradenia prejavu vôle uzavrieť so žalovaným kúpnu zmluvu. Žalovaný sa síce ako budúci predávajúci v zmluve zaviazal výstavbu ukončiť najneskôr do 30.06.2016, z uvedeného zmluvného dojednania však žalobkyňi právny nárok na dokončenie výstavby predmetu kúpy nevyplýva, s omeškaním splnenia tejto povinnosti žalovaného vzniká medzi stranami zodpovednostný vzťah, na základe ktorého vznikol žalobkyňi nárok na odstúpenie od Zmluvy. V danom prípade nebola medzi stranami dohodnutá zmluva o výstavbe či zmluva o dielo, na základe ktorej by sa žalobkyňa mohla domáhať dokončenia výstavby bytu. Žalobkyňa tak neosvedčila existenciu a trvanie nároku zo Zmluvy, pre porušenie či ohrozenie ktorého by bolo nevyhnutne potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia.

9. Žalovaný tiež dôvodne v podanom odvolaní namieta, že vzhľadom na povahu žalobkyňou požadovaného plnenia je vylúčené jeho nariadenie žalovanému formou neodkladného opatrenia. Dokončenie výstavby bytu v Dome K. je dlhodobý proces, do ktorého vstupujú; nezávisle od vôle žalovaného, rôzne faktory majúce vplyv na dokončenie stavby, ako napr. konania na úradoch, počasie, súčinnosť zhotoviteľa stavby, dostatok peňažných prostriedkov na výstavbu. Z uvedených dôvodov je preto žalobkyňou navrhované splnenie povinnosti žalovaným nevykonateľné. Taktiež je potrebné žalobkyňou požadované plnenie považovať za neurčité, pretože nie je zrejmé, na základe akého rozhodnutia (povolenia) sa má dokončenie stavby realizovať, v akom rozsahu, do akého štádia a pod. Uloženie povinnosti dokončenia výstavby bez bližšej konkretizácie a špecifikácie nie je vykonateľné žiadnym zo spôsobov exekúcie. Navyše by sa tým neprímerane zasiahlo do zmluvnej voľnosti žalovaného vo väzbe na uzavretie zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby, na základe ktorej žalovaný realizuje výstavbu domu. Napokon ani hrozbu vzniku škody žalobkyňa žiadnym spôsobom neosvedčila.

10. Po vecnom a právnom posúdení veci na základe obsahu spisu dospel odvolací súd k záveru, že žalobkyňa dostatočne v danom štádiu konania neosvedčila základné predpoklady pre nariadenie

navrhovaného neodkladného opatrenia, a preto napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil podľa § 388 C.s.p. tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol ako nedôvodný.

11. Toto rozhodnutie bolo prijaté v pomere 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 odvolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho 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.).