

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/31/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8721200526
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8721200526.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Koval'ovej v právnej veci žalobcov: 1/ P. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XX, XXX XX J., E., 2/ W. X. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXX/XA, XXX XX P.,, obaja právne zastúpení: Mgr. Peter Kubala, advokát, Pod Párovcami 55, 921 01 Piešťany proti žalovanému: PPA Invest s.r.o., Vihorlatská 3122/40, 040 01 Košice - mestská časť Sever, IČO: 48 171 280, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s prísl., o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Poprad zo dňa 23.03.2021 č.k. 9C 7/2021-74 takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje uznesenie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie rozhodol tak, že
„I. Súd z a k a z u j e žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami:

a) nebytový priestor č. XX, vchod 0, na 1. poschodí, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - S. D., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m2, druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m2, druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G.;

b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX k nebytovému priestoru - G. č. L vchod 0, na -X poschodí (suterén), nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - S. D., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m2, druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m2, druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G.;

najmä sa zakazuje žalovanému ich predať alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o návrhu žalobcov, aby vyhlásenie vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

II. D. u k l a d á žalobcom povinnosť, aby do 40 dní od doručenia tohto uznesenia podali žalobu vo veci nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného previesť predmetné nehnuteľnosti uvedené vo výroku I. do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov.

III. Žalobcom p r i z n á v a voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti uznesenia.“

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia podali na tunajší súd dňa 23.02.2021 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami: a) apartmán č. Y o celkovej výmere XX,XX mX (z toho výmera apartmánu XX,XX mX a výmera balkónu X,XX m²), nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží stavby apartmánového domu postaveného na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, pozemku reg. Q., evidovaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G., a k tomuto apartmánu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby apartmánového domu a pozemku zastavaného stavbou; b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX k nebytovému priestoru - hromadná garáž, ktorého celková podlahová je XXX,XX mX a obsahuje spolu XX parkovacích státi, s ktorým podielom je spojené právo užívať státie označené ako G ktorý nebytový priestor sa nachádza na prvom podzemnom podlaží stavby apartmánového domu postaveného na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, pozemku reg. Q. evidovaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G., a k tomuto nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby apartmánového domu a pozemku zastavaného stavbou, kde stavbou apartmánového domu je stavba, ku ktorej bolo dňa 18.12.2020 vydané obcou E. Kolaudačné rozhodnutie č. XXX/XXXX/XXXX - C., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.01.2021, keď nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území E., okres G., najmä aby zakázal žalovanému ich predať alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o návrhu žalobcov, aby vyhlásenie vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

3. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili nasledujúcimi skutočnosťami.

Žalovaný a žalobcovia (obaja navrhovatelia) vzájomne, na základe ponuky žalovaného a záujmu o kúpu apartmánu zo strany žalobcov, uzatvorili ZMLUVU O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE (datovaná dňa 12.04.2019) - tiež ďalej ako ZoBKZ. Okrem iných záväzkov - práv a povinností, zo ZoBKZ vyplýva, že: predmet budúcej kúpy je apartmán, označovaný ako č. Y na 2. poschodí budúcej stavby apartmánového domu, označované ako „S. C.“, spolu s jedným parkovacím miestom v spoločnej garáži, označované ako G keď: výmera apartmánu č. Y mala byť XX,XX m², vrátane balkónu o výmere XX,X m², parkovacie miesto malo výmeru XX,XX m², termín pre dokončenie a podanie návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol stanovený na apríl r. XXXX (čl. I ZoBKZ). Kúpna cena bola určená pevnou sumou, ako 114.604,- EUR tak za apartmán ako aj parkovacie miesto, splátky kúpnej ceny boli určené formou postupného plnenia (plnenie po častiach), keď: prvá časť kúpnej ceny vo výške 10 % bola splatná do 19.04.2019, následne boli splatné ďalšie časti, zvyšok kúpnej ceny 17.191,- EUR do 15 dní po preukázaní dokončenia fasády a finálnych povrchov a predložení právoplatného a vykonateľného kolaudačného rozhodnutia, na dva rôzne bankové účty (účet žalovaného a realitnej kancelárie). Žalovaný bol povinný ukončiť výstavbu v apríli r. 2020 (pričom výrazne meškal) - čl. I ZoBKZ. Žalovaný bol povinný do 31.07.2020 podať žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia (pričom tiež daný termín nedodrжал) - čl. III bod 5 ZoBKZ. Žalovaný bol povinný bezodkladne po podaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia písomne informovať žalobcov o splnení tejto podmienky - čl. III bod 2 v spojení s bodom 1 ZoBKZ. Žalovaný bol povinný bezodkladne po splnení podmienky podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia zároveň tiež vyzvať a uzatvoriť tak so žalobcami kúpnu zmluvu - teda splniť svoju základnú zmluvnú povinnosť; osobitne bolo dohodnuté, že ak bude iná výmera v podlahovej ploche predmetu kúpy, dôjde k úprave kúpnej ceny, s tým že tolerovaná odchýlka bola +- 5 % výmery, a k úprave kúpnej ceny by malo prísť, ak odchýlka bude aspoň 0,5 %- čl. IV bod 5 ZoBKZ. Predmet kúpy sa nachádza v apartmánovom dome, ktorý realizoval žalovaný ako investor v kat. území E., okres G.. Stavebné povolenie získal žalovaný dňa 14.03.2019. Pozemok, na ktorom podľa stavebného povolenia bol realizovaný apartmánový dom, je označovaný ako parcela č. XXXX/XX, register Q., v katastrálnom území E., okres G.. Pozemok je evidovaný na LV č. XXXX, vedenom M. úradom G., pre kat. územie E..

Na základe rôznych požiadaviek, najmä na úpravu splátok kúpnej ceny, boli vyhotovené žalovaným dodatky k ZoBKZ a predkladané na podpis žalobcom. Zároveň prišlo často k požiadavke, predloženej cestou e-mailovej správy, k úprave výšky a/alebo tiež aj splatnosti splátky kúpnej ceny, bez uzatvorenia dodatku (písomnej zmeny ZoBKZ). Možno zhrnúť, že po uzatvorení ZoBKZ boli zaplatené všetky splátky kúpnej ceny podľa ZoBKZ, resp. podľa požiadaviek žalovaného: dňa 18.04.2019 - zaplatenie prvej

splátky kúpnej ceny 10 %, dňa 19.08.2019 - zaslanie fotodokumentácie stavby a vystavenie zálohovej faktúry na 2. časť kúpnej ceny (10 %), dňa 23.09.2019 - zaslanie fotodokumentácie stavby a vystavenie zálohovej faktúry na 3. časť kúpnej ceny (10 %), dňa 15.11.2019 - zaslanie fotodokumentácie stavby a vystavenie zálohovej faktúry na 4. časť kúpnej ceny (10%), dňa 17.02.2020 - zaslanie Žiadosti o súhlas so zmenou platobných podmienok- na základe toho vystavená faktúra na 10 % kúpnej ceny mimo pôvodnej zmluvy (pozn. nebola dodatková ZoBKZ), dňa 19.02.2020 - zaslanie fotodokumentácie stavby a vystavenie zálohovej faktúry na 6. časť kúpnej ceny (15 %), dňa 02.04.2020 - zaslanie fotodokumentácie stavby a vystavenie zálohovej faktúry na 7. časť kúpnej ceny (15 %), dňa 15.05.2020 - zaslanie fotodokumentácie a vystavenie zálohovej faktúry na 5 % kúpnej ceny (pôvodne zvyšok zo 17.02.2020). Spolu žalobcovia zaplatili (do 22.01.2021) celkom sumu 106.009,- EUR. Následne ešte dňa 05.02.2021 uhradili 8.595,- EUR. Spolu tak zaplatili 114.604,- EUR.

Prehľad platieb: 18.04.2019 suma 11.460,- eur, 23.08.2019 suma 11.460,- eur, 27.09.2019 suma 11.460,- eur, 21.11.2019 suma 11.460,- eur, 25.02.2020 suma 17.191,- eur, 26.02.2020 suma 11.460,- eur, 09.04.2020 suma 17.191,- eur, 19.05.2020 suma 5.731,- eur, 30.07.2020 suma 8.596,- eur a 05.02.2021 suma 8.595,- eur.

V prípade úpravy splátok išlo tak napríklad o požiadavku predloženú listom datovaným dňa 17.02.2020, tiež 27.07.2020 a tiež 09.11.2020. Zároveň bol uzatvorený dodatok č. 1 - dňa 16.06.2020, kedy prišlo k úprave vybavenia/zariadenia apartmánu. Dôležitým momentom však bola požiadavka žalovaného zo dňa 27.07.2020 o zmenu splatnosti zvyšku kúpnej ceny - v podobe rozdelenia zvyšku 15 % na dve časti: časť 7,5 % zaplatiť do 31.07.2020 a zvyšok po predložení kolaudačného rozhodnutia (citácia z listu/oznámenia žalovaného z 27.07.2020). Požiadavkám žalovaného žalobcovia boli (vždy) ochotní vyhovieť a tiež vyhovel. Žalobcovia tak napríklad mailom (datovaný 27.07.2020 - čas 15:28 hod.) oznámili, že súhlasia s rozdelením splátky a úhradou vopred (teda pred dohodnutým termínom splatnosti podľa podmienok ZoBKZ), ale nesúhlasia s tým, aby sa upravila splatnosť zvyšku kúpnej ceny v deň nadobudnutia právoplatného kolaudačného rozhodnutia a výslovne žiadali, aby bola zachovaná textácia ZoBKZ. Tu napríklad konateľka žalovaného oznámila, že s tým súhlasí, že znenie dodatku opraví na pôvodné podmienky splatnosti zvyšku kúpnej ceny a takto sa môže dodatok podpísať. Žalobcovia tak vždy požiadavkám na inú úhradu splátok kúpnej ceny vyhovel. Treba zároveň uviesť, že to bol žalovaný, ktorý produkoval a predkladal znenia zmluvnej dokumentácie (výklad tak ide na ťarchu žalovaného).

Je nepochybné, že ZoBKZ je zmluvou spotrebiteľskou, v zmysle § 52 ods.1 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalovaný je dodávateľom. Žalobcovia sú fyzickými osobami. Spotrebiteľský charakter zmluvného vzťahu je tak daný, nepochybne. V nadväznosti na to je potrebné aj prihliadnuť na ustanovenia o ochrane spotrebiteľa, najmä tak vo vzťahu k ochrane pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami spotrebiteľskej zmluvy a tiež výklade zmluvných ustanovení ZoBKZ. Žalobcovia sú tak ako spotrebiteľia osobitne chránení. V nadväznosti na to je samozrejme potrebné poskytnúť právnu ochranu aj pred takým konaním, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, a v prípade žalovaného ako podnikateľa s prihliadnutím aj na jeho povinnosť konať v súlade so zásadou poctivého obchodného styku.

V bode 3. uvedené je tak potrebné aplikovať pri výklade (najmä, nie však výlučne): lehoty splatnosti kúpnej ceny, podmienok pre úpravu kúpnej ceny, vzhľadom na inú skutočnú výmeru predmetu kúpy, podmienok pre uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, povinnosti žalovaného ako budúceho predávajúceho, nemožnosť uplatniť iný nástroj ako odstúpenie od ZoBKZ, ktoré bolo zakomponované v ZoBKZ, skutočnosť, že žalovaný financoval výstavbu z prostriedkov získaných od budúcich kupujúcich, skutočnosť, že v okamihu dokončenia stavby apartmánového domu a začatia kolaudačného konania bolo uhradených 92,5 % kúpnej ceny, (čo napokon priznal aj konateľ žalovaného dňa 27.07.2020, keď uvádza, že buď získa bankové financovanie alebo to budú budúci kupujúci, ktorí majú zaplatiť znova viac ako bolo dohodnuté a vopred ... keď žalobcovia dávajú do pozornosti aj odôvodnenie zmien v stavbe projektu, ktoré sú bližšie opísané v kolaudačnom rozhodnutí (napr. zmena strechy z krokovej konštrukcie na väzníkovú = finančná a časová úspora, a iné), teda žalovaný napriek tomu, že prezentoval na začiatku svoju schopnosť a pripravenosť realizovať riadne a včas stavbu apartmánového domu, samozrejme pri dodržaní deklarovaných stavebného a materiálového vybavenia (zhotovenia) stavby, počas výstavby hľadal žalovaný jednak úspory, iné realizačné riešenia a zároveň požadoval opakovane zaplatiť vyššiu časť kúpnej ceny vopred a skôr ako bolo pôvodne dohodnuté); Na tomto mieste je potrebné zdôrazniť, že žalobcovia vždy konali poctivo, vychádzali v ústrety požiadavkám žalovaného, uhradili vopred vyššiu časť kúpnej ceny. Samozrejme sa vždy snažili a požadovali to, aby korektne konal a postupoval aj žalovaný, nie vždy tomu tak bolo a je. Ako je uvedené a preukázané, uhradili celú sumu uvedenú ako suma kúpnej ceny 114.604,- EUR.

i) Žalovaný bol v omeškaní s výstavbou, ukončením a kolaudáciou stavby apartmánového domu v rámci projektu, keďže (napríklad): žalovaný až dňa 16.10.2020 oznámil žalobcom, že bol podaný návrh na

začatie kolaudačného konania - kolaudačné konanie bolo začaté až 09.09.2020 (lehota podľa ZoBKZ bola do 31.07.2020). ii) Žalovaný nevykonal realizáciu projektu v súlade s prezentovaným projektom, žalobcovia sú presvedčení, že nie všetky zmeny boli na prospech klientov (budúcich kupujúcich) a že nešlo vždy o korektný postup žalovaného (rôzne úpravy materiálov, prevedenia, s cieľom časových a finančných úspor investora (žalovaného)); je to zrejme a nepochybné zo znenia kolaudačného rozhodnutia, nakoľko boli v rámci daného konania posudzované mnohé zmeny v realizácii, pričom žalovaný o nich nikdy neinformoval žalobcov, (bolo komunikované len to, že sa v spoločných priestoroch mení mikro cement za dlažbu), teda informoval len v rozsahu a podobe pre neho vhodnom. iii) Žalovaný napriek opakovaným výzvam a dopytom nezmenil výšku kúpnej ceny, napriek tomu, že apartmán č. Y. nebol vyhotovený v skutočnosti podľa ZoBKZ, ale v menšej výmere podlahovej plochy, nakoľko: výmera predmetu kúpy - apartmánu, včítane plochy balkónu mala dosahovať podľa podmienok ZoBKZ 62,52 m², skutočná výmera podľa kolaudačného rozhodnutia = 50,95 m² + 8,35 m², spolu = 59,30 m² (pozn. rozdiel je 3,22 m²). Cena za parkovanie = fix 12.000,- eur - dohodnutá celková kúpna cena podľa ZoBKZ = 114.604,- eur, cena bez parkingu = 102.604,- eur - cena na 1 m² (prepočet sumy 102.604,- a výmery 62,52 m²) = 1641,14 eur / 1 m².

Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Výška kúpnej ceny musí byť upravená o daný rozdiel vo výmere 3,22 m² x 1.641,14 eur = cena za predmet kúpy musí byť nižšia o 5.284,47 EUR. Dňa 25.01.2021 predložil žalovaný žalobcom kolaudačné rozhodnutie. Z jej obsahu vyplýva, že výmera apartmánu č. Y. (spolu s balkónom) je 59,30 m². Žalovaný uvedené absolútne ignoroval a ignoruje, neupravil kúpnu cenu, nezohľadnil to, že vystaval predmet kúpy inak ako sa zaviazal. Aplikáciou čl. IV bod 5 ZoBKZ je daný nárok na zníženie kúpnej ceny o sumu 5.284,47 EUR. Žalobcovia zaplatili celkovo sumu 106.009,- EUR.

Žalobcovia boli povinní zaplatiť len zvyšok ceny 3.310,53 EUR, napriek tomu žalovaný od nich žiadal sumu 8.595,- EUR. Žalobcovia však po poskytnutí apartmánu k dokončeniu a k dozariadeniu (v decembri r. 2020) dokonca zistili, že skutočná výmera apartmánu a balkónu ani nedosahuje tú výmeru, ako je uvedené v kolaudačnom rozhodnutí. V samotnom konaní (vo veci samej) budú žalobcovia trvať na tom, aby bola súdnym znalcom určená skutočná výmera. Uvedené je uvádzané z dôvodu, že ak by vychádzali žalobcovia z nimi nameraných výmer, tak reálna podlahová plocha je menšia až o 5,68m² a teda zníženie kúpnej ceny by predstavovalo sumu 9.321,67 EUR (5,68 krát 1.641,14), čiže by nebol vôbec titul a dôvod na doplatok kúpnej ceny (žalovaný požadoval 8.595,- EUR, ako zvyšnú splátku), naopak, žalovaný mal vystaviť dobropis. Žalobcovia už dňa 10.11.2020 upozorňovali na nedostatky vo vyhotovení apartmánu č. Y. a tiež v skutočnej výmere (osobitne poukazovali na rozdiel vo výmere balkónu), a žiadali aplikovanie podmienok ZoBKZ na úpravu kúpnej ceny a teda aj úpravu požiadavky na úhradu zvyšku kúpnej ceny. Žalovaný to ignoroval. Žalovaný napriek splneniu podmienok nevykonal žiadnu výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nevykonal žiadny úkon - teda vykonal, znova dňa 10.11.2020 požiadaval o zmenu platobných podmienok; iv) už dňa 09.09.2020 začalo kolaudačné konanie a žalovaný mal povinnosť bezodkladne (čo súdna prax považuje za lehotu v trvaní niekoľkých dní (podľa okolností prípadu veci) o tom informovať (vykonal tak až 17.10.2020 - teda opätovne výrazne oneskorene); v) žalovaný mal rovnako bezodkladne predložiť návrh kúpnej zmluvy a vyzvať na jej uzatvorenie žalobcov. Žalovaný mal povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, žalobcovia boli pripravení k jej uzatvoreniu, opakovane sa dopytovali a žiadali jej uzatvorenie. Žalovaný porušil a porušuje dlhodobo a hrubo svoju povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu. Žalovaný zároveň ešte v decembri r. 2020 sprístupnil apartmán žalobcom, ktorí ho začali zariaďovať (kuchynská linka, osvetlenie v kúpeľniach, posteľ, gauč, stôl, stoličky). vi) Žalobcovia priebežne žiadali a informovali sa o stave kolaudačného konania, nakoľko však neboli jeho účastníkmi, obec ako stavebný úrad im odmietala poskytovať informácie. Samozrejme žalovaný rovnako nevykonával žiadnu výraznú informačnú „kampaň“. Žalobcovia požadovali, aby žalovaný konal a pristúpil k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, márne. vii) Až dňa 25.01.2021 oznámil žalovaný žalobcom mailom, že bolo vydané kolaudačné rozhodnutie a predložil v prílohe aj faktúru na zvyšok kúpnej ceny (v sume 8.595,- EUR). Žalobcovia obratom informovali žalovaného, že predložená faktúra nezohľadňuje podmienky ZoBKZ (zaplatenie na dva rôzne účty, a jej splatnosť - časť ceny mala byť zaplatená realitnej kancelárii, tak to koncipovala ZoBKZ), ale najmä nie je zohľadnená nutnosť úpravy výšky kúpnej ceny, a teda aj zvyšku vzhľadom na inú skutočnú výmeru apartmánu č. Y.. Žalovaný informoval, na osobitný dopyt (telefonicky), že to budú riešiť a: zamestnankyňa žalovaného informovala telefonicky, že to budú riešiť a majú žalobcovia čakať, realitný maklér potvrdil, že viac klientov malo požiadavky na úpravu ceny, že to budú riešiť premeraním na mieste samom v mesiaci február a treba byť trpezliví. (uvedená komunikácia prebiehala ešte dňa 25.01.2021). Žalobcovia trvali na plnení povinností žalovaného a teda opätovne sa dopytovali, čo je potrebné považovať aj za výzvu / urgenciu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, kedy bude uzatvorená kúpna zmluva. Žalobcom, ak tak, začala plynúť lehota 15 dní na zaplatenie zvyšku kúpnej

ceny. Žalobcovia dňa 05.02.2021 zaplatili v súlade s faktúrou zvyšok kúpnej ceny. viii) Dňa 01.02.2021 prišiel žalobcom list od právneho zástupcu, v ktorom im oznámil, že pre nezaplatenie kúpnej ceny odstupuje žalovaný od kúpnej zmluvy. Prebiehala následne intenzívna komunikácia, keď žalobcovia zaslali žalovanému (právnemu zástupcovi) aj mail, dňa 02.02.2021, kde žiadali žalobcovia splnenie povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu. V záujme právnej istoty rovnako žalobcovia uhradili aj celú sumu 8.595,- EUR, prevodom dňa 05.02.2021, na účet podľa faktúry zaslanej dňa 25.01.2021, pretože hoci takúto povinnosť nemali mať v takejto výške, bolo to jediné možné riešenie ako splniť záväzok z ZoBKZ z ich strany - zaplatiť celé splátky kúpnej ceny, najmä ak právny zástupca v komunikácii uvádzal, že zúčtovanie prebehne až v rámci kúpnej zmluvy, teda je treba zaplatiť celé a všetky splátky kúpnej ceny a ak by malo prísť k úprave ceny (čo opakovane ignorovaním nemožno považovať za iné, ako nesúhlas a neakceptovanie zmluvnej podmienky), dôjde tak až pri podpise kúpnej zmluvy. Je možné a dôvodné predpokladať, že ak by malo ísť o zvýšenie ceny, tak to žalovaný bude riešiť obratom. Zároveň, pre účely spornosti v otázke zaplatenia, vyplýva z listu právneho zástupcu, že žalobcovia sa mali dopustiť omeškania so zaplatením sumy 8.595,- EUR, teda len jednej splátky kúpnej ceny, nie s kúpnu cenou ako takou, a samozrejme je tým potvrdené, že všetky predchádzajúce splátky kúpnej ceny boli riadne zaplatené (žalobcami ako budúcimi kupujúcimi).

ix) Na základe komunikácie následne dňa 08.02.2021 zaslal právny zástupca žalovaného ďalší e-mail, ktorým oznámil, že žalovaný trvá na tom, že odstúpil od ZoBKZ a nie je viazaný záväzkom z danej zmluvy. Žalobcovia doplatili, hoci podľa ich názoru tak nemuseli v celej výške, aj zvyšok kúpnej ceny v sume 8.595,- EUR, v lehote podľa ZoBKZ - teda do 15 dní potom, ako (prvá podmienka) bude stavba dokončená v určenom rozsahu (fasáda a spol.) a (druhá podmienka) im bude predložené a preukázané, že kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Kolaudačné rozhodnutie bolo žalobcom predložené až dňa 25.01.2021, hoci im nebolo predložené kolaudačné rozhodnutie v origináli, iba jeho kópia cestou e-mailu. Žalobcovia, ak tak, mohli neplniť aj z dôvodu, že to bol žalovaný, ktorý hrubo porušoval svoje povinnosti - omeškania s dokončením projektu, omeškanie s oznámením o splnení podmienky pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, omeškanie s uzatvorením kúpnej zmluvy. Žalobcovia boli oprávnení využiť aj právo odoprieť plnenie - ak žalovaný hrubo porušoval svoje povinnosti, a nechceli žalobcovia využiť právo od ZoBKZ odstúpiť, teda by sa správali asi tak, ako by to vyhovovalo žalovanému, išlo o jeho „zbožné“ želania (keď komunikoval napríklad jeho zamestnanec na urgencie a meškanie tak, že ak sa to žalobcom nepáči, nech zmluvu zrušia a odstúpia), tak mali právne možnosť odoprieť plnenie do okamihu, kým by žalovaný nesplnil svoj záväzok - uzatvoriť kúpnu zmluvu. Treba doplniť, že popri tejto komunikácii - zaplatenie a výška kúpnej ceny, žalovaný vlastne nepriamo žalobcov aj „vydieral“ tým, že (hoci tak nebolo povinné vykonať na začiatku, pri uzatvorení ZoBKZ) sa žalobcovia nezapojili do sprvu dobrovoľného tzv. hotelového programu, ale oni a niektorí ďalší klienti (budúci kupujúci) by tak negatívne vplývali na jeho prevádzku, takže im bolo aj naznačované, že aj toto (alebo hlavne?) je dôvod, pre ktorý žalovaný už prejavil nezaujím dodržať uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalobcami.

x) Je treba zdôrazniť, že žalovaný ignoroval opakované požiadavky na zohľadnenie inej výmery predmetu kúpy vzhľadom k výške kúpnej ceny. Žalovaný obdržal 92,5 % kúpnej ceny, a dňa 05.02.2021 celú sumu 114.604,- EUR. Žalobcovia postupovali tak, že sa žalovanému dostalo celé plnenie 114.604,- EUR, hoci tak nemali povinnosť vykonať (odopretie plnenia, nárok na zníženie kúpnej ceny). Žalobcovia plnili čo boli povinní, konali v ústrety požiadavkám žalovaného, a jednoducho povedané - „žalobcovia nevykonali nič zlé“. Žalovaný na opakované dopyty na uzatvorenie kúpnej zmluvy vôbec nereagoval. Žalovaný mal len a len požiadavky na zmeny v splátkach kúpnej ceny - vždy tak, že chcel „skôr a viac“ peňazí, ako bolo dohodnuté v ZoBKZ.

Dnes toto konanie už žalobcovia opoznávali ako účelové, cielené, záujem žalovaného smeroval k tomu, ako získať zdroje a spotrebiteľ nech čaká a dúfa, že sa všetko naplní a hoci to bude aj neskôr, to nevadí, nemá motiváciu, niet žiadnej zmluvnej pokuty či inej sankcie za meškanie ... ja som v pohode. Áno, takto dnes je možné pozerať na postoj, postup a správanie sa žalovaného.

Žalobcovia popierajú, že žalovaný platne od ZoBKZ odstúpil. Žalobcovia trvajú na tom, aby žalovaný splnil svoj záväzok a predmet kúpy im riadne predal za dohodnutých podmienok (za už zaplatenú kúpnu cenu, následne samozrejme zníženú o sumu podľa dohody a podmienok ZoBKZ). xi) Momentálne na katastri nehnuteľností (zrejme) prebieha konanie o zápise dokončenej stavby, po určení súpisného čísla ku stavbe. Dôkazom toho je záznam vyznačený na liste vlastníctva. Žalovaný je naďalej vlastníkom pozemku/pozemkov, dotknutých výstavbou stavby apartmánového domu.

Žalovaný namiesto splnenia svojho záväzku ponúka predmet kúpy na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie/ponúka jeho predaj na trhu s nehnuteľnosťami. Zarážajúce na tom je, okrem podstaty, že porušuje svoj záväzok zo ZoBKZ voči žalobcom, že žalovaný ponúka apartmán č. Y. za vyššiu cenu.

Motiváciou žalovaného tak bolo a zjavne je, aby zarobil ešte viac, na úkor žalobcov. Žalovaný ponúka predmet kúpy podľa ZoBKZ na predaj tretej osobe, je tak zjavne a nepochybné, že ho odmieta prediť žalobcom, hoci je k tomu viazaný a naopak, úmyslom je prediť ho inej osobe, a dokonca za vyššiu cenu. Bez poskytnutia ochrany neodkladným opatrením dôjde k zmareniu ZoBKZ.

Žalovaný nemá v úmysle previesť vlastnícke právo na žalobcov. ZoBKZ nezanikla odstúpením, žalovaný má povinnosť previesť vlastnícke právo k apartmánu č. Y. (spolu s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby a na pozemku zastavanom stavbou a na príľahlých pozemkoch) a tiež podiel na spoločnej garáži (nebytovom priestore, rovnako s prislúchajúcimi spoluvlastníckymi podielmi) na žalobcov ako kupujúcich. Žalobcovia plnili a splnili povinnosť zaplatiť kúpnu cenu v celej výške 114.604,- EUR, hoci táto suma podlieha úpravám v súlade s podmienkami ZoBKZ. Žalobcovia konali a postupovali korektne, čestne a svedomito. Žalovaný je ten, kto porušoval a porušuje ZoBKZ. Jedinou právnou možnosťou pre žalobcov ako dosiahnuť ochranu svojho práva je podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle na príslušný súd. Aj ZoBKZ priamo upravuje a deklaruje, že ak zmluvná strana poruší povinnosť, je možnosť podať žalobu na súd (ide o čl. IV bod 3 ZoBKZ).

ZoBKZ je typickou zmluvou o budúcej zmluve. Podľa § 50a Občianskeho zákonníka platí, že (1) účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach, (2) ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. Do času, kým však súd rozhodne o návrhu vo veci samej, aj vzhľadom na správanie sa žalovaného, predmet kúpy žalovaný zjavne má v úmysle prediť (scudzit'), čím sa právne a fakticky znemožní naplnenie budúcej kúpnej zmluvy. V zmysle súdnej praxe by v takom prípade „prvá“ kúpna zmluva bola platnou, a teda by tretia osoba ako nadobúdateľ bola chránená, žalobcovia by mali „iba“ nárok na náhradu škody. Takýto nárok je však „sekundárnym“, o takýto nárok žalobcovia nemajú záujem, a preto je potrebné, žiadúce a dôvodné poskytnúť takú ochranu žalobcom, aby sa splnil primárny záväzok (bol splniteľný) - teda prevod vlastníctva k predmetu kúpy podľa ZoBKZ.

Žalobcovia poukazujú na nasledovnú judikatúru: Najvyšší súd SR, vec 1 Cdo 107/2006, keď súd konštatoval: „... nedodržanie záväzku budúceho predávajúceho vyplývajúceho zo zmluvy o budúcej zmluve a následné uzavretie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti s treťou osobou nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka..... Okolnosť porušenia záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a Občianskeho zákonníka) jej účastníkom, ktorý prevzatú zmluvnú povinnosť o prevode nehnuteľnosti nerešpektoval a budúcu kúpnu zmluvu neuzavrel, ale uzavrel ohľadom dotknutej nehnuteľnosti kúpnu zmluvu s treťou osobou, sama osebe rozpor s dobrými mravmi nezakladá, t. j. nerobí uzavretú kúpnu zmluvu z tohto dôvodu neplatnou; - podobne možno nazerať aj na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, vec 1 Cdo 31/2000, v ktorom súd uviedol, že ak predávajúci porušil zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy, podľa ktorej v katastri nehnuteľností nebolo vložené vlastnícke právo a tú istú nehnuteľnosť ďalšou zmluvou prevedie na iného, nemá toto porušenie za následok neplatnosť v poradí druhej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej bol v katastri nehnuteľností povolený vklad vlastníckeho práva.“ Cieľ - uzatvorenie kúpnej zmluvy, v nadväznosti a podľa ZoBKZ, v prípade, že tak budúci predávajúci odmieta vykonať, je možné dosiahnuť iba súdnou cestou. Úspešnosť žaloby o nahradenie prejavu vôle, ktorú majú v úmysle žalobcovia podať, je viazaná na podmienku, že tu bude stále predmet kúpy, t.z. žalovaný (ako vlastník a budúci predávajúci) bude vlastníkom nehnuteľností. Ak by žalovaný v konaní o nahradenie prejavu vôle stratil vlastnícke právo, prípadne by sa tak stalo ešte pred podaním žaloby, čo hrozí bezprostredne (bližšie bod 5.), tak súdny spor by bol pre žalobcov neúspešný, tak procesne, ale najmä do hmotnoprávnej roviny. Žalovaný by nevedel prediť predmet kúpy, ak by nebol (už) jeho vlastníkom. V nadväznosti na tieto skutočnosti, právne posúdenie a skutkový stav veci, je dôvodné, aby bolo žalovanému zasiahnuté do jeho vlastníckeho práva k predmetu kúpy a aby tak žalovaný s predmetom kúpy nenakladal (nescudzil ani inak s ním nedisponoval), až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (konanie o nahradenie prejavu vôle).

Žalobcovia sa týmto návrhom domáhajú vydania neodkladného opatrenia, nakoľko cieľ (účel) sledovaný týmto návrhom smeruje k poskytnutiu ochrany ich práv, ktorý nie je možné a účelné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (vo veci samej sa nebudú domáhať splnenie (nejakej) peňažnej povinnosti). Vo veci samej bude žalované (žiadané), aby súd nahradil prejav vôle žalovaného (prediť predmet kúpy žalobcom ako nadobúdateľom). V zmysle subsidiarity neodkladného opatrenia tak je zrejmé, že zabezpečovacie opatrenie nie je vhodným a prípustným nástrojom (predbežnej / dočasnej ochrany žalobcov).

Žalobcovia osvedčili a domnievajú sa, že dokonca preukázali, že: žalovaný je vlastníkom pozemku, na ktorom bol realizovaný projekt - výstavba stavby apartmánového domu C. - žalovaný ako stavebník získal stavebné povolenie, - žalovaný ako stavebník realizoval stavbu apartmánového domu, - žalovaný ako vlastník a stavebník získal kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudlo dňa 22.01.2021 právoplatnosť, a tiež, že: - žalobcovia uhradili celú sumu kúpnej ceny 114.604,- EUR, teda plnili vlastne aj viac, ako boli povinní sú povinní (vzhľadom na podmienky úpravy kúpnej ceny vzhľadom na inú výmeru apartmánu, - nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pričom, je preukázané, že: - žalovaný ako vlastník celého objektu zabezpečuje, zrejme, zápis stavby po určení súpisného čísla do katastra nehnuteľností, - žalovaný vykonáva aktívne úkony smerujúce k predaju predmetu kúpy podľa ZoBKZ inej osobe ako žalobcom. Do práv žalobcov ako budúcich kupujúcich je tak aktuálne, bezprostredne zasahované, nakoľko žalovaný odmietol uzatvoriť s nimi kúpnu zmluvu, hoci sa k tomu zaviazal. Žalobcovia popierajú, že by prišlo k platnému odstúpeniu žalovaného od ZoBKZ. Do práv žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy a teda do ich budúceho vlastníckeho práva je zasahované konaním žalovaného. Žalobcovia majú, vzhľadom na aktívne konanie na predaj apartmánu v rámci inzercie a ponuky na realitnom trhu, dôvodnú obavu, že súčasný stav, teda stav, kedy je žalovaný vlastníkom apartmánu č. Y. a tiež nebytového priestoru spoločnej garáže, bude zmenený a žalovaný sa zbaví svojho vlastníckeho práva a nebude tak konanie o nahradenie prejavu vôle úspešné (zanikne základný predpoklad úspešnosti takéhoto konania). Je nesporné, že žalovaný, bez toho, aby mu bolo neodkladným opatrením zasiahnuté do jeho vlastníckeho práva (k predmetu kúpy), vykoná a prevedie vlastnícke právo na tretiu osobu, čím sa zmari (okrem nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcami ako kupujúcimi) aj jediná možná a prípustná cesta predpokladaná právom - cesta vedenia súdneho konania o nahradenie prejavu vôle.

Ustanovenie § 324 CSP formuluje subsidiaritu neodkladných opatrení voči zabezpečovaciemu opatreniu. K neodkladnému opatreniu teda možno pristúpiť, len ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. V tejto veci je podmienka subsidiarity jednoznačne splnená. Zabezpečovacie opatrenie sa totiž podľa § 343 ods. 1 a 2 CSP vlastne vyčerpáva v zriadení sudcovského záložného práva na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky (ktorej sa domáha žalobca), ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Tým sa navrhovateľovi (veriteľovi pohľadávky) zabezpečí postavenie záložného veriteľa s tými zákonnými možnosťami, ktoré má (najmä vykonať záložné právo, § 151l a § 151m Občianskeho zákonníka). Tým sa zabezpečí vymožitelnosť jeho neskôr v konaní priznaného nároku voči odporcovi (dlžníkovi). V tejto veci však žalobcovia, ako bolo už uvedené, nesledujú cieľ zabezpečiť vymožitelnosť svojej peňažnej pohľadávky.

Žalobcovia žiadaným neodkladným opatrením sledujú cieľ „fixovať“ existujúci právny stav - zachovať vlastnícke právo žalovaného k predmetu kúpy (k apartmánu a podielu na spoločnej garáži (nebytovom priestore)). Je tak zrejmé, že toto zafixovanie existujúceho stavu nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, ale len neodkladným opatrením. Žalovaný je vlastníkom (v 1/1): - pozemku - parcela č. XXXX/XX, reg. Q. (evidovaný t.č. na LV č. XXXX, s výmerou XXXX m², druh Zastavaná plocha a nádvorie), na ktorom je postavený hlavný objekt - SO XX - označovaný ako „S. D.“, - tiež pozemkov, na ktorých podľa kolaudačného rozhodnutia sú realizované prípojky - vodovodná, kanalizačná a plynová, a tiež postavená „D. Q.“, SO XX, ide o parcely č. XXXX/XX, XXXX/X, tiež evidované na LV č. XXXX, - stavby ako takej, t.z. celého objektu apartmánového domu, ku ktorému ako SO XX (hlavný objekt) bolo obcou E. vydané kolaudačné rozhodnutie (č. XXX/XXXX/XXXX-MCH, zo dňa 18.12.2020), v ktorom sa nachádza aj predmet kúpy, teda konkrétne: a) na 1. podzemnom podlaží je hromadná garáž, a spoločné časti a priestory, pričom hromadná garáž obsahuje 22 státí o výmere 567,04 m², s podielom na spoločných častiach a zariadeniach stavby a zastavanom pozemku, o veľkosti XXXXX/XXXXXX, keď jedno garážové státie, označené v ZoBKZ ako PS15 je predmetom kúpy, b) na 1., 2., 3. a 4. nadzemnom podlaží (NP) sa nachádzajú apartmány: - keď na 2. NP sa nachádza predmet kúpy, t.z. apartmán č. Y o výmere XX,XX m² s balkónom o výmere 8,35 m², popis: dvojizbový apartmán, keď veľkosť prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu je XXXX/XXXXXX, c) a iné priestory (nebytové priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia).

Je napokon nepochybné, že t.č. nie je možné predmet kúpy označiť a identifikovať inak, ako popisom vychádzajúc zo ZoBKZ a kolaudačného rozhodnutia, a tiež zápisov na LV č. XXXX. Je nepochybné, že žalovaný po obdržaní kolaudačného rozhodnutia požiadal o pridelenie (určenie súpisného čísla), v nadväznosti na právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia, keď (zrejme) podľa zápisov na LV č. XXXX prebieha tzv. zápis apartmánov - nebytových priestorov na list vlastníctva/do katastra nehnuteľností CSP umožňuje prostredníctvom neodkladného opatrenia (NO) zakázať nakladať s vecami alebo právami. Apartmán č. Y. a tiež spoluvlastnícky podiel na spoločnej - hromadnej garáži (nebytovom priestore) je spôsobilým predmetom občiansko-právnych vzťahov. Tohto času však ani apartmán a ani nebytový

priestor spoločnej garáže nie je evidovaný na LV/v katastri nehnuteľností, a to ani ako priestory rozostavané. Uvedené však nemôže brániť tomu, aby bola poskytnutá ochrana strane súdneho sporu, a teda je možné, aby bolo neodkladným opatrením zakázané nakladať aj s nehnuteľnosťou ešte v katastri nehnuteľností neevidovanou (nezapísanou). Takýto právny a skutkový stav momentálne je aj v tejto veci. Ten však nebráni tomu, aby bol žalovanému uložený prostredníctvom neodkladného opatrenia zákaz nakladať s predmetom kúpy podľa ZoBKZ, keď tento je určito a nezameniteľne identifikovateľný a určiteľný - nie je a ani nebude medzi stranami sporu nepochybné, o aký predmet právnych vzťahov ide a čo je/bude žalovanému zakázané „nerobiť“, resp. vo vzťahu k akému predmetu právnych vzťahov je (bude) zakázané robiť dispozičné úkony (prevod, zaťaženie záložným právom, vecným bremenom atď.). Ako vyplýva zo skutočností uvedených v časti I. tohto návrhu, ktoré nielen že boli žalobcami osvedčené, ale boli aj preukázané (listinnými dôkazmi predloženými spolu s týmto návrhom), žalobcovia majú dôvodnú obavu, že žalovaný prevedie vlastnícke právo k predmetu kúpy, ku ktorému im svedčí naopak právo kúpy - na základe ZoBKZ, a dôjde tak k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu a tým k strate vlastníckeho práva žalovaného k predmetným nehnuteľnostiam (ktoré sú síce jeho vlastníctvom (v 1/1)), ale kde právo nakladať je obmedzené povinnosťou nehnuteľnosti (predmet kúpy) podľa ZoBKZ previesť na žalobcov ako nadobúdateľov (kupujúcich), pričom: žalobcovia vykonali všetok tak, ako vraví ZoBKZ a tiež nad rámec ich povinností (napríklad zaplatenie splátok kúpnej ceny skôr a tiež vo väčšej miere), - žalobcovia nemajú žiadne nesplnené povinnosti voči žalovanému, - žalovaný ponúka predmet kúpy na predaj na trhu, aktívne a prostredníctvom realitnej kancelárie, - žalovaný odmieta de facto predaj nehnuteľnosti žalobcom, hoci má záujem ich predaj (tretej osobe). Hrozba bezprostrednej ujmy žalobcov je takto daná a preto je nutné, aby neodkladné opatrenie bolo vydané.

V prípade, že žalovaný bude s apartmánom a podielom na spoločnej - hromadnej garáži nakladať, došlo by tak k zásadnej zmene skutkového a právneho stavu, oproti súčasnému stavu, nezvratnej a bez možnosti (už) žalovať o nahradenie prejavu vôle. Žalobcom tak hrozí strata možnosti nadobudnúť predmetný apartmán a podiel na hromadnej garáži do ich vlastníctva (ako manželia v 1/1 do ich BSM). Ak by vlastnícke právo k apartmánu a podielu na hromadnej garáži nadobudla iná osoba, nezostane žalobcom iný nárok, ako nárok na náhradu škody ... prioritnou je preto žaloba o nahradenie prejavu vôle, nie nárok na náhradu (prípadne) škody.

Týmto následkom možno zabrániť len tým, že sa zakáže žalovanému nakladať s predmetom kúpy podľa ZoBKZ, až do skončenia súdneho konania - na základe žaloby o nahradenie prejavu vôle. Pomery je zároveň nutné upraviť bezodkladne. Žalovaný aktívne koná vo vzťahu k ponuke predaja predmetných nehnuteľností na trhu nehnuteľností. Cieľom navrhovaného neodkladného opatrenia je zabrániť vzniku nenávratného stavu, keď z podstaty súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle je dané, že žalovaný musí byť vlastníkom predmetu samotnej zmluvy (v danom prípade kúpnej zmluvy), na začiatku až do skončenia súdneho konania. Navrhované neodkladné opatrenie síce obmedzí žalovaného v jeho vlastníckom práve, ale k takémuto obmedzeniu by nemuselo prísť, ak by splnil záväzok previesť predmet kúpy podľa ZoBKZ a teda samotnou kúpnu zmluvou na žalovaných. Je zrejmé, že žalovaný chce predmetné nehnuteľnosti previesť, ale odmieta tak vykonať vo vzťahu k žalobcom - teda nie je vylúčené, že spornosť a tým dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia odpadne, ak žalovaný pristúpi k predaju predmetných nehnuteľností na žalobcov - s čím budú samozrejme žalobcovia súhlasiť, nemajú prioritne záujem viesť súdny spor.

Ochranu práv žalobcov zároveň v tomto momente nie je možné dosiahnuť miernejšími prostriedkami, pretože pre súdny spor o nahradenie prejavu vôle je nevyhnutné, aby žalovaný, ktorý je vlastníkom, týmto vlastníkom aj „zostal“ (do skončenia súdneho konania vo veci samej). Vo vzťahu k riešeniu otázky identifikácie a určitosti predmetu kúpy a teda identifikácie majetku, s ktorým má byť navrhovaným neodkladným opatrením zakázané nakladať, je postačujúce (nateraz, pred zápisom apartmánov a ostatných nebytových priestorov v stavbe apartmánového domu) identifikovať tento majetok žalovaného nasledovne (vychádzajúc zo ZoBKZ, kolaudačného rozhodnutia a LV č. XXXX): a) apartmán č. Y o celkovej výmere 59,30 m² (z toho výmera apartmánu 50,95 m² a výmera balkónu 8,35 m²), nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží stavby apartmánového domu postaveného na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, pozemku evidovaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G., a k tomuto apartmánu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a prislúšenstve stavby apartmánového domu a pozemku zastavaného stavbou, b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/22 k nebytovému priestoru - hromadná garáž, ktorého celková podlahová je 567,04 m² a obsahuje spolu 22 státí, s ktorým podielom je spojené právo užívať státie označené ako G ktorý nebytový priestor sa nachádza na prvom podzemnom podlaží stavby apartmánového domu postaveného na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, pozemku evidovaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G., a k tomuto nebytovému priestoru

prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby apartmánového domu a pozemku zastavaného stavbou, kde stavbou apartmánového domu stavba, ku ktorej bolo dňa 18.12.2020 vydané obcou E. Kolaudačné rozhodnutie č. XXX/XXXX/XXXX - C., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.01.2021.

Neodkladné opatrenie, ktoré bude doručené žalovanému, nadobudne účinky vykonateľného súdneho rozhodnutia, pričom konanie v rozpore so súdnym príkazom bude neplatným konaním (úkonom) žalovaného. Následne budú žalobcovia o začatí súdneho konania (vo veci samej) informovať aj prostredníctvom poznámky (v katastri nehnuteľností), čím budú chránené aj tretie osoby.

4. V podaní zo dňa 17.03.2021 žalobcovia uviedli, že vzhľadom na možnosť identifikovať nehnuteľnosti - apartmán a podiel ku spoločnej garáži prostredníctvom údajov podľa zápisov v katastri nehnuteľností, žalobcovia (navrhovatelia) upresňujú podaný návrh a navrhujú, aby súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami:

a) nebytový priestor č. XX, vchod 0, na 1. poschodí, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - S. D., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G.;

b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX k nebytovému priestoru - G. č. L vchod 0, na -X poschodí (suterén), nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - S. D., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. Q., o výmere XXX m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie E., okres G.,

najmä sa zakazuje žalovanému ich predať alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o návrhu žalobcov, aby vyhlásenie vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

5. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ust. § 324 ods. 1, ods. 3 C.s.p., § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d) C.s.p., § 326 ods. 1 C.s.p., § 329 ods. 1, ods. 2 C.s.p., § 330 ods. 1 C.s.p., § 333 C.s.p., § 336 ods. 1, ods. 2 C.s.p. a dospel k nasledovným záverom.

6. Žalobcovia predložili súdu nasledujúce listinné dôkazy: Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12.4.2019, popis apartmánu Y. informácie o projekte z web stránky - F. kolaudačné rozhodnutie zo dňa 18.12.2020, listy zo dňa 17.02.2020, 27.07.2020, 09.11.2020, mailové komunikácie zo dňa 27.07.2020, 16.10.2020, 09.11.2020, dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, mailová komunikácia zo dňa 25.01.2021 a zo dňa 02.02.2021, list zo dňa 28.01.2021, faktúra na poslednú časť kúpnej ceny 8.595,- eur, doklady preukazujúce zaplatenie celej sumy 114.604,- eur, inzerát zo stránky P., výpis z LV č. XXXX, výpis z LV č. XXXX.

7. Súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/65/2010, z ktorého vyplýva, že preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia (teraz neodkladného opatrenia) sa posudzuje len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených prípadne dodatočne predložených listín. Takýmto postupom súdu sa sleduje dosiahnutie účelu právneho inštitútu predbežného opatrenia, ktorým je rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej okamžitý zásah súdu. Ak by sa v konaní o nariadení predbežného opatrenia malo trvať na požiadavke riadneho vykonania a hodnotenia dôkazov, mohol by byť účel tohto procesného inštitútu zmarený. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/147/2011 osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí nanajvýš pravdepodobná. Obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozhodnutí sp. zn. 6M Cdo/5/2012 konštatoval, že osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o

návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvyš pravdepodobné.

8. Z vyššie uvedeného a zároveň aj z ustanovení upravujúcich neodkladné opatrenia v Civilnom sporovom poriadku je zrejmé, že dokazovanie má v konaní o nariadení neodkladného opatrenia povahu osvedčovania, čo znamená, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, pričom nemusí byť dodržaný formalizovaný postup ako v prípade štandardného procesného dokazovania. Dosiachnutie náležitej miery pravdepodobnosti o rozhodujúcich skutočnostiach, ktoré predstavujú podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, má za následok jeho vydanie.

9. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že žalobcovia zaplatili postupne celú sumu kúpnej ceny 114.604,- eur, reagovali na výzvy a zmeny iniciované vždy žalovaným, namietajú platnosť odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalovaným a namietajú aj (okrem iného) samotnú výšku kúpnej ceny (aj keď v záujme plnenia podmienok zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a predpokladaného uzavretia kúpnej zmluvy ju zaplatili) a to vo vzťahu k zmenám výmery podlahových plôch predmetných nehnuteľností v zmysle príslušných ustanovení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný ponúka predmet kúpy na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie.

10. Predpokladom nariadenia neodkladných opatrení počas konania je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hrozacej ujmy. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti, t.j. či ide o zásah primeraný a posúdiť, či neodkladným opatrením nedochádza k zásahu do vlastníckych práv dotknutej strany sporu nad nevyhnutnú mieru. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

11. V prejednávanej veci z obsahu spisu je zrejmé splnenie všetkých vyššie uvedených zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia do právoplatného skončenia konania vo veci samej (o nahradenie prejavu vôle), keďže nárok žalobcov nie je očividne vylúčený. Žalobcovia osvedčili pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu vzhľadom na existujúcu spornosť práv medzi nimi. Z podstaty súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle je dané, že žalovaný musí byť vlastníkom predmetu samotnej zmluvy.

12. Predmetným rozhodnutím je upravený len faktický stav, ktorý v súčasnosti nastal a to do právoplatného rozhodnutia v konaní o nahradenie prejavu vôle, keďže práve v tomto konaní sa budú dokazovať relevantné skutočnosti a budú sa posudzovať jednotlivé návrhy strán sporu.

13. Na základe vyššie citovanej procesnoprávnej úpravy a po vyhodnotení horeuvedených skutočností a pripojených listinných dôkazov, ktorými žalobcovia odôvodnili naliehavosť nariadenia tohto neodkladného opatrenia a poskytnutie dočasnej súdnej ochrany ako aj po zohľadnení nebezpečenstva, resp. bezprostredne hrozacej ujmy žalobcom pri rešpektovaní princípu proporcionality sa súd stotožnil s dôvodmi návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, návrhu vyhovel s tým, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. (výrok I.) Zároveň súd uložil povinnosť žalobcom podať v stanovenej lehote žalobu vo veci samej. (výrok II.)

14. Žalovaný v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil v celom rozsahu a návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

15. Okrem iných skutočností v podanom odvolaní uviedol, že predtým, ako nadobudlo napadnuté uznesenie svoju účinnosť, došlo k podstatnej zmene skutkového stavu, nakoľko žalovaný uzatvoril s ohľadom na vyššie uvedené (tvrdenie, že žalobcovia odstúpenie nerozporevali a po vrátení vzájomného plnenia nepožadovali uzatvorenie kúpnej zmluvy) v dobrej viere kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti s novým kupujúcim a zároveň bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.

16. Pre zamedzenie pochybnosti žalovaný uviedol, že nová kúpna zmluva bola podpísaná úradne overenými podpismi oboch zmluvných strán.

17. Predmetné nehnuteľnosti (apartmán) boli spolu s podpisom kúpnej zmluvy odovzdané novému kupujúcemu do užívania a žalovaný tak nemá predmetnú nehnuteľnosť vo svojej dispozícii. Samotné uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia tak už v čase jeho účinnosti nebolo vykonateľné, nakoľko s podstatnou väčšinou práv, ktoré boli týmto neodkladným opatrením obmedzené, žalovaný už reálne nedisponoval. Odvolateľ má za to, že vyššie uvedené skutočnosti sú veľmi podstatné pre posúdenie účelnosti nariadeného neodkladného opatrenia, nakoľko má za to, že jednak zanikli dôvody, pre ktoré bolo vydané neodkladné opatrenie a zároveň nariadené neodkladné opatrenie už nie je spôsobilé zabezpečiť práva, ktoré by boli predmetom konania vo veci samej (nahradenie prejavu vôle).

18. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného okrem iného uviedli, že v čase podania návrhu a tiež rozhodovania súdu prvej inštancie bol skutkový a právny stav taký, ako ho opísali žalobcovia. Dňa 23.03.2021 bol (a inak je tomu aj dnes) žalovaný vlastníkom predmetného apartmánu a tiež priestoru spoločnej garáže.

19. Žalovaný predložil do konania neúplný text - znenie danej kúpnej zmluvy, nie je na neho možné prihliadať ako na listinný dôkaz - ide o neúplnú listinu, do ktorej znenie bolo zasahované.

20. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnuté uznesenie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaného nie je opodstatnené.

21. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

22. Aspoň osvedčiť právo a aspoň osvedčiť ohrozenie práva je potrebné na nariadenie neodkladného opatrenia.

23. Žalobcovia tým, že predložili zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12.04.2019 osvedčili svoje právo.

24. Inzerátmi uverejnenými na stránke P.sk osvedčili ohrozenie svojho práva.

25. Možno sa preto stotožniť so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého žalobcovia odôvodnili naliehavosť nariadenia tohto neodkladného opatrenia a poskytnutie dočasnej súdnej ochrany, ako aj pri zohľadnení nebezpečenstva, resp. bezprostredne hroziacej ujmy žalobcom, pri rešpektovaní princípu proporcionality.

26. K odvolacím námietkam žalovaného treba uviesť, že s týmito sa vyporiada súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci samej.

27. Treba prisvedčiť žalobcom, že žalovaným predložená kúpna zmluva je neúplnou listinou, do znenia ktorej bolo zasahované a nemôže slúžiť na osvedčenie tvrdení prezentovanými žalovaným v podanom odvolaní.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 C.s.p. napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

29. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolaťel musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 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.).