

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 67C/12/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1426202317
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jakub Sládek
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2026:1426202317.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v spore žalobkyne: S.. I. R. Q..K.., W.. K., R.. X. X. XXXX, T. D. I. X, D., J. O. L. XX, D., proti žalovaným: 1/ Westhill Park Drotárska C s.r.o., so sídlom Moskovská 13, Bratislava, IČO: 47 935 022, a 2/ Falcon Finance S. á. r. l., so sídlom 3 Rue Thomas Edison, 4th Floor, L-1445 Strassen, Luxemburské veľkovojsvodstvo, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.
- II. Žalovaným sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia

1. Návrhom (bez súčasného podania žaloby) doručeným súdu dňa 17. 2. 2026 sa žalobkyňa domáhala, aby súd nariadil neodkladné opatrenie voči žalovanej 2/ spočívajúce v povinnosti niečo strpieť, a to konkrétne zdržať sa výkonu záložného práva až do zaplatenia sumy 5 960 eur spoločnosťou žalovanej 1/ v prospech žalobkyne titulom náhrady škody, a to záložného práva evidovaného na LV č. XXXX pre J.. Ú.. I. K., V. D. - Staré mesto, okres Bratislava I N. C.-XXXXX/XXXX zo dňa 27. 9. 2017 v prospech záložného veriteľa žalovanej 2/ (zmena záložného veriteľa U.-XXXXX/XXXX) touto spoločnosťou ako záložným veriteľom k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I ako: rozostavaný byt č. 2-C, na prízemí Vily C, vchod 1, obytného súboru A. ul. 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 rozostavaný nebytový priestor č. P02 - garáž, na prízemí Vily C, vchod 1, obytného súboru Drotárska ul. bez súpisného čísla, s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 1310/61577, a rozostavaný nebytový priestor č. S02 - skladový priestor, na -1 poschodí/suterén Vily C, vchod 1, obytného súboru A. B.. 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 vile C, Obytný súbor A. B.. - rozostavaná budova postavená na pozemku parc. reg. C č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m² a parc. reg. C - č. XXXX/XX záhrada o výmere 12 m², ktorá má byť zastavaná parkovacím miestom.

2. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedla nasledovné.

3. Žalovaná 1/ je investorom v projekte WESTHILL PARK DROTÁRSKA [na základe rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto ako príslušného stavebného úradu pod č.: 9553/2009/9536/2010/URS/Oka-G/20 zo dňa 26. 2. 2010, ktorým bola povolená stavba „Obytný súbor Drotárska ulica“ na pôvodných pozemkoch parc. č. XXXX/X, XXXX/X O. XXXX/X k.ú. Staré Mesto, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9. 4. 2010, a ktorého platnosť bola predĺžená Rozhodnutím č. 10926/50169/2011/STA/Oka-K/221 zo dňa 24. 11. 2011, právoplatnosť nadobudlo dňa 12. 1. 2012 a rozhodnutím

č. 2712/11534/2014/STA/Mor/G zo dňa 11. 3. 2014, právoplatnosť nadobudlo dňa 22. 4. 2014 („Rozhodnutie“).

4. Podľa tohto Rozhodnutia mala žalovaná 1/ uskutočniť v rámci 1. fázy projektu výstavbu Bytového domu A so 17 bytmi a výstavbu 2 rodinných domov - Dom B2 a Dom C, každý s 3 bytmi („dom“).

5. Dňa 20. 5. 2015 uzavrela so žalovanou 1/ Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101, pivnici a garáži v Dome C a vonkajšiemu garážovému státiu v projekte WESTHILL PARK DROTÁRSKA („Zmluva“). Obsahom tejto Zmluvy bol záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu o odplatnom prevode vlastníckeho práva k predmetu kúpy - bytu č. C.101, pivnici, garáži a garážovému státiu v Dome C („Nehnutelnosť“). Budúci predávajúci - žalovaná 1/ sa ju v zmluve zaviazala vyzvať na uzatvorenie Kúpnej zmluvy k Nehnutelnosti v lehote najneskôr 10 dní odo dňa splnenia poslednej z nasledujúcich podmienok:

i. právoplatné kolaudačné rozhodnutie k Domu C,

ii. právoplatné rozhodnutie o pridelení súpisného čísla Domu C, a

iii. právoplatné rozhodnutie príslušného okresného úradu, odboru katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k Domu C v prospech žalovanej 1/.

Kúpnu zmluvu so žalovanou 1/ mala uzavrieť do 30 dní od obdržania takejto výzvy.

6. Budúci predávajúci (žalovaná 1/) sa zároveň v čl. V. Zmluvy zaviazala ukončiť výstavbu Nehnutelnosti najneskôr do 30. 6. 2016. Ukončenie výstavby bolo definované ako kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok.

7. V prospech spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. (vtedajší vlastníč pozemkov) zaplatila depozit vo výške 5 000 eur [úhrada vyplýva z čl. IV. ods. 3 písm. b), ako aj čl. X. ods. 11 Zmluvy]. Zároveň vinkulovala sumu vo výške 90 832,80 eur, ktorá predstavuje 1. časť kúpnej ceny, v J&T Banke, a.s. v prospech žalovanej 1/ v deň podpisu Zmluvy - 20. 5. 2015 [viď čl. III ods. 3 písm. a) a čl. IV ods. 3 písm. a) Zmluvy], ktorá bola uvoľnená z vinkulácie na jej žiadosť dňa 5. 2. 2018. Následne platila spoločnosti EXPO LINE, s.r.o. 3 x po 120 eur za klientské zmeny na byte. V neposlednom rade si objednala architektku, ktorej uhradila 600 eur za služby - návrh integrovanej pracovne s obývačkou v zazmluvnenom byte.

8. Sumu 5 960 eur si uplatnila u žalovanej a od Zmluvy odstúpila listom zo dňa 24. 11. 2025 s výzvou na zaplatenie do 30 dní. List sa nepodarilo doručiť žalovanej. Zásielka nedoručiteľná. Preto list preposlala dňa 10. 12. 2025 e-mailom na adresu posledného známeho právneho zástupcu žalovanej - S.. D.. Odpoveď nedostala.

9. Výstavba Domu C (ako ani Domu B2 či Bytového domu A) nebola k 30. 6. 2016 ukončená, keďže nebola naplnená žiadna z vyššie uvedených troch podmienok. Z Domu C bola zhotovená iba tzv. hrubá stavba.

10. Dňa 15. 7. 2016 bola informovaná listom od právneho zástupcu žalovanej 1/, že výstavba Domu C nebude ukončená do 30. 6. 2016, ako bolo pôvodne dohodnuté v Zmluve, pretože nastali okolnosti uvedené v bode 3 čl. V Zmluvy (bez špecifikácie konkrétneho dôvodu podľa niektorého z písmen tohto článku), na základe ktorého má žalovaná 1/ právo na nevyhnutné predĺženie doby dokončenia stavby Domu C. Podľa listu, predpokladané dokončenie výstavby Domu C malo byť do 30. 9. 2016.

11. Stavba Domu C nebola dokončená ani v náhradnom termíne do 30. 9. 2016. Následne, listom zo dňa 23. 12. 2016 ju žalovaná 1/ informovala, že nemôže dokončiť a odovzdať stavbu projektu WESTHILL PARK DROTÁRSKA v dohodnutých termínoch v dôsledku pôsobenia externých faktorov a termín dokončenia stavby Nehnutelnosti je tak nutné posunúť (bez uvedenia konkrétneho termínu). Dôvodom bolo údajné zastavenie prác na stavbe zhotoviteľom stavby - spoločnosťou BP BAU, s.r.o. Investor - žalovaná 1/ navrhla jej a ostatným budúcim vlastníkom osobné stretnutie na január 2017. K osobnému stretnutiu však nikdy nedošlo. Podľa listu sa mal pripraviť aj dodatok k Zmluve, ktorého predmetom by bola výlučne zmena termínu dokončenia stavby Domu C. K podpisu dodatku však nikdy nedošlo. Na list reagovala emailom zo dňa 2. 1. 2017, v ktorom vyzývala investora na podpis dodatku a dohodu nového termínu dokončenia stavby pod hrozbou zmluvnej pokuty.

12. V roku 2017 bola na žiadosť žalovanej 1/ o zápis rozostavaných bytov a nebytových priestorov na list vlastníctva č. XXXX pre J.. Ú.. I. K., V. D. - Staré Mesto, okres Bratislava I zapísaná Nehnuteľnosť ako: rozostavaný byt č. 2-C, na prízemí Vily C, vchod 1, obytného súboru A. B.. 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 rozostavaný nebytový priestor č. P02 - garáž, na prízemí Vily C, vchod 1, obytného súboru A. B.. bez súpisného čísla, s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 1310/61577, a rozostavaný nebytový priestor č. S02 - skladový priestor, na -1 poschodí/suterén Vily C, vchod 1, obytného I. A. B.. 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 vile C, Obytný súbor A. B.. - rozostavaná budova postavená na pozemku parc. reg. C č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 229 m² a parc. reg. C - č. XXXX/XX U. V. výmere 12 m², ktorá má byť zastavaná parkovacím miestom. Ako výlučný vlastník Nehnuteľnosti bola zapísaná žalovaná 1/.

13. Zároveň však v roku 2017 na základe C.-XXXXX/XXXX zo dňa 27. 9. 2017 bola Nehnuteľnosť zaťažená záložným právom v prospech Real Estate Invest B.V. Zmluvou o postúpení WPD C Pôžičky došlo dňa 24. 11. 2021 k postúpeniu pohľadávky voči žalovanej 1/ z Real Estate Invest B.V. na žalovanú 2/. Ide o spoločnosti z tej istej skupiny, teda veriteľ a dlžník sú spriaznené osoby. Jediný spoločník žalovanej 1/ je Stichting Administratiekantoor REI. Žalovaná 2/ je jej sesterskou spoločnosťou, keďže aj táto je 100% vlastnená spoločnosťou Stichting Administratiekantoor REI. Za túto koná Falcon Capital S.A.M., monacká spoločnosť, ktorú U. S. A. Q., D. S. F. Q. mana, konateľa žalovanej 1/. Do zmluvného vzťahu by nikdy nevstúpila, ak by bola Nehnuteľnosť zaťažená záložným právom v čase podpisu Zmluvy. Navyše, pokiaľ žalovaná 1/ disponovala prostriedkami na dokončenie výstavby projektu, prečo tak neurobila? Zvažuje aj trestnoprávne kroky voči konateľom žalovanej 1/ z dôvodu poškodzovania veriteľa (§ 239 Trestného zákona).

14. V júli 2019 sa spojila s ďalšími piatimi budúcimi vlastníkmi bytových jednotiek v Dome B2 a Dome C a poslala zástupcovi žalovanej 1/ (vlastníkovi a konečnému užívateľovi výhod), a súčasne konateľovi žalovanej 1/ - S. F. Q. - list, ktorým ho žiadali o vyjadrenie do 15 dní k tomu, dokedy bude dom dokončený. Neodpovedal.

15. Listom zo dňa 7. 4. 2021 adresovanom S.. F.. Q., konateľovi a KUV žalovanej 1/ opäť žiadala o informáciu o budúcnosti celého projektu a termíne dokončenia výstavby Domu C. Listom zo dňa 19. 4. 2021 v mene p. Q. jej odpovedal S.. K. D., ktorý ju informoval, že „manažment žalovanej 1/ neurobí žiadne rozhodnutie ohľadom dokončenia projektu Domu C, kým nebude ukončené kolaudačné konanie ohľadom Bytového domu A“. Kolaudácia Bytového domu A však nie je v súlade so Zmluvou a nikdy nebolo dohodnuté ako podmienka dokončenia výstavby Domu C. Žalovaná 1/ im stále nechávala nádej na dokončenie projektu.

16. K právoplatnej kolaudácii Bytového domu A došlo dňa 5. 1. 2022 pod č. rozhodnutia 3863/69714/2021/STA/Luk/H-58, zo dňa 20. 12. 2021, vydané Mestskou časťou Bratislava -Staré Mesto. Napriek kolaudácii Bytového domu A žalovaná 1/ nepristúpila do dnešného dňa k dokončeniu výstavby Domu C, nezahájila na dome žiadne práce smerujúce k ukončeniu výstavby a ani neinformovala o ďalšom postupe. Odpovede sa nedostalo ani od právnej zástupkyne žalovanej 1/ v Belgicku, p. Celine Pichler, ktorú osobne telefonicky kontaktovala dňa 21. 9. 2022.

17. Z týchto dôvodov dňa 28. 9. 2022 zaslala žalovanej 1/ výzvu na plnenie a oznámenie ďalších krokov ohľadom výstavby Domu C do 15 dní od obdržania listu. Na list nedostala odpoveď.

18. Preto podala dňa 5. 12. 2022 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré bolo Okresným súdom Bratislava I vydané dňa 19. 5. 2023 pod sp. zn. 11C/73/2022, a toto konanie bolo na LV vyznačené nasledovne: Neodkladné opatrenie - súd ukladá žalovanému plniť zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy dokončiť výstavbu rozostavanej stavby na rozostavaný byt 2-C/príz. vchod 1, Drotárska ul., podľa Uznesenia Okresného súdu Bratislava I, pod číslom konania 11C/73/2022, P-777/2023. Žalovaná 1/ sa však voči tomuto rozhodnutiu odvolala a Krajský súd v Bratislave návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením zo dňa 14. 5. 2024, sp. zn. 8Co/43/2024, zamietol. Tým iba preukazuje, že sa po celé tie roky o svoje práva zaujímala a snažila sa ich uplatniť.

19. Keďže však nebola dohodnutá zmluva o výstavbe, resp. zmluva o dielo, nie je možné žalovať žalovanú 1/ na plnenie - dokončenie výstavby bytu. Zároveň jej nevznikol nárok domáhať sa zo Zmluvy nahradenia prejavu vôle uzavrieť so žalovanou kúpnu zmluvu, keďže nedošlo k splneniu podmienok na uzavretie kúpnej zmluvy (právoplatné kolaudačné rozhodnutie, právoplatné pridelenie súpisného čísla Domu C a právoplatný vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti). Neostáva jej iná možnosť, ako žalovať žalovanú 1/ o náhradu škody.

20. Kontrolou listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Staré mesto, obec Bratislava, Staré mesto, okres Bratislava, zistila, že žalovaná 2/ začala výkon záložného práva na Nehnuteľnosť pod V-XXXXX/XXXX F.ormou dobrovoľnej dražby.

21. Od Zmluvy neodstúpila skôr najmä preto, že v jej záujme nebolo odstúpiť, ale dosiahnuť plnenie žalovanou 1/. Avšak k dnešnému dňu je už možné vylúčiť, že projekt WESTHILL PARK DROTÁRSKA bude dokončený žalovanou 1/, keďže má dôjsť k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, čo má zásadný vplyv aj na to, či jej škoda vznikla, mohla vzniknúť a v akej výške. Vydražiteľ bude zbavený akýchkoľvek záväzkov zo Zmluvy, keďže práva a záväzky zo Zmluvy na neho neprechádzajú a viažu sa iba k osobe žalovanej 1/.

22. Ak by došlo k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, stratila by možnosť uplatnenia si náhrady škody voči žalovanej 1/, keďže nehnuteľnosti v jej vlastníctve sú jej jediným majetkom. Vyplýva to aj z priloženého výpisu zo stránky finstat.sk a účtovnej závierky za rok 2024, podľa ktorej je žalovaná 1/ zadĺžená na viac ako 100 %. Každoročne od svojho vzniku vykazuje ako hospodársky výsledok stratu. Vlastní iba aktíva vo výške cca 1,3 milióna eur, čo zodpovedá hodnote Domu/Vily C spolu so zastavaným a príľahlými pozemkami. Hoci vlastní rozostavanú stavbu vo výške 1,39 mil. eur, má dlhodobé záväzky vo výške 1,38 mil. eur a krátkodobé záväzky vo výške 57 184 eur. Jej pasíva prevyšujú aktíva a má záporné vlastné imanie. Hoci zatiaľ nie je v konkurze ani reštrukturalizácii, je veľmi pravdepodobné, že žalovaná 1/ je k dnešnému dňu v kríze. Exekúcia by teda bola ohrozená. Je tu jednoznačne daná nevyhnutná potreba dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu. Bez bezodkladnej úpravy pomerov formou neodkladného opatrenia dôjde o jediný právne účinný spôsob, ktorý by jej umožnil uplatniť si svoje práva, a to formou náhrady škody žalovanou 1/.

23. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná 1/ nekoná v súlade so Zmluvou a neplní na základe Zmluvy. Je zjavné, že ani nemá vôľu plniť dobrovoľne, hoci dôvody, ktoré údajne existovali na nevyhnutné predĺženie doby dokončenia výstavby, a ktoré žalovaná 1/ udávala ako dôvod nekonania, už pominuli. Dochádza k porušovaniu a ohrozovaniu jej práv a oprávnených záujmov.

24. Je dôvodné sa domnievať, že žalovaná 1/ nebude zo Zmluvy dobrovoľne plniť a v prípade žaloby na náhradu škody ani nebude mať z čoho uspokojiť jej pohľadávku. Je tu reálna hrozba zmarenia prípadnej exekúcie a ohrozenia uspokojenia jej nárokov. Je preto potrebné zabezpečiť, aby nedošlo k prípadnému zmareniu vynútenosti rozhodnutia. Z tohto dôvodu je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, a to tak, aby bol záložnému veriteľovi (žalovanej 2/) nariadený odklad výkonu záložného práva, až do momentu, kým súd nerozhodne o žalobe vo veci samej o náhrade škody zo strany žalovanej 1/ voči nej. Túto žalobu podá následne.

25. Sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Jediný možný predmet zabezpečenia vo vlastníctve žalovanej 1/ je práve Dom C, v ktorom sa Nehnuteľnosť nachádza, a ktorý je už založený v prospech žalovanej 2/, veriteľa, ktorý pristúpil k výkonu záložného práva a jeho pohľadávka, teda jej zostatok, je vo výške 1 383 801 eur (pôvodne 1 500 000 eur). Preto zabezpečovacie opatrenie by bolo pre ňu nedostatočné. Existencia záložného práva (ani toho, ktoré bolo zriadené nariadením zabezpečovacieho opatrenia) nie je zárukou toho, že dlžník nebude s majetkom (zálohom) nakladať spôsobom, ktorý bude mať negatívny vplyv na jeho speňaženie, a tým aj na uspokojenie veriteľovej pohľadávky. Zabezpečovacie opatrenie tu plní svoj účel iba čiastočne.

26. Ak by však súd nariadil neodkladné opatrenie - teda zakáže žalovanej 1/ nakladať so zálohom - a žalovaná tento zákaz poruší, jej právne postavenie bude omnoho istejšie. Platí, že ak dlžník poruší zákaz nakladania so zálohom, ktorý mu bol uložený neodkladným opatrením, právny úkon, ktorý je v rozpore s takýmto neodkladným opatrením, je absolútne neplatný.

II. Posúdenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súdom

27. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nedoručoval žalovaným, pričom súčasne rozhodol bez pojednávania [§ 329 ods. 1 prvej vety zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok; „CSP“].

28. Súd najskôr vymedzuje právny rámec rozhodovania o návrhoch na nariadenie neodkladného opatrenia (časť II. A.). Následne preto súd skúma, ktoré rozhodujúce skutočnosti žalobkyňa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčila (časť II. B.). Na osvedčený skutkový stav veci súd aplikuje právne predpisy a súvisiacu judikatúru týkajúcu sa neodkladných opatrení a posúdi splnenie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia (časť II. C.). Napokon v závere súd ozrejmi výrok rozhodnutia a rozhodne o náhrade trov konania (časť III.).

II. A. Právny rámec veci

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

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

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

32. Podľa § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

33. Podľa § 343 ods. 1 CSP 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.

34. Ako vyplýva z citovaných ustanovení CSP, nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie predstavuje výnimočný inštitút, ktorým možno okamžite regulovať pomery strán sporu. Najvyšší súd v uznesení zo dňa 8. 7. 2010, sp. zn. 5 Cdo 65/2010, (ešte vo vzťahu k predbežnému opatreniu upravenému v O.s.p., no obsahovo zhodnému s neodkladným opatrením podľa CSP) akcentoval, že jeho účelom je „rychle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej okamžitý zásah súdu“.

35. Neodkladné opatrenie tak vyžaduje naliehavú a nutnú potrebu úpravy pomerov. Tá je daná vtedy, ak žalobca osvedčí, že konkrétnymi krokmi žalovaného, voči ktorému smeruje návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, bezprostredne má dôjsť, prípadne už dochádza k rušeniu, resp. zásahu do jeho práv. Preto i Krajský súd v Bratislave judikuje, že „neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim najmä k bezodkladnej úprave pomerov strán a k ovplyvneniu správania účastníkov, predovšetkým k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá, a má za následok hrozbu alebo vznik škody na strane žalobcu“ (uznesenie zo dňa 14. 7. 2023, sp. zn. 2Cob/87/2023).

36. Existenciu takýchto krokov žalovaného musí žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia jednak tvrdiť, a jednak osvedčiť, a teda presvedčiť súd o potrebe bezodkladne upraviť pomery sporových strán. Táto povinnosť plyní pre žalobcu z § 326 ods. 1 CSP, podľa ktorého v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí žalobca uviesť okrem iného opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov a opísanie rozhodujúcich skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku.

37. Z uvedeného je zrejmé, že neodkladné opatrenie nie je možné nariadiť vtedy, ak nejestvuje bezodkladná potreba úpravy pomerov sporových strán. Tak je tomu napríklad vtedy, ak žalobca neosvedčí, že žalovaný konkrétnymi krokmi zasahuje, resp. v blízkej dobe hodlá zasiahnuť do jeho práv.

38. Rozhodujúce skutočnosti musí žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia náležitým spôsobom osvedčiť. Z kvalitatívneho hľadiska osvedčenie nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania podľa § 185 a nasl. CSP. Najvyšší súd v uznesení zo dňa 25. 4. 2012, sp. zn. 1 Cdo 147/2011, spresnil, že osvedčenie 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 ako nanajvýš pravdepodobná“.

39. Judikatúra pritom zdôrazňuje aj nutnosť neodkladného hmotnoprávneho posúdenia: „osvedčenie práva, ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením, neznamená len osvedčenie niečoho, čo sa stalo a čo je medzi stranami skutkovo nesporné, ale aj osvedčenie toho, že po právnom posúdení nesporného skutkového stavu možno predpokladať danosť práva, ktorému sa poskytuje neodkladná a predbežná ochrana. Osamotený odkaz na riešenie tejto otázky v konaní vo veci samej bez akejkoľvek ďalšej argumentácie nie je naplnením zákonom predpokladaného osvedčenia práva, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Obrazne povedané, potom by bolo možné poskytnúť ochranu akémukoľvek zmluvnému dojednaniu, a to aj takému, ktoré zjavne nespôsobuje právne následky spočívajúce v danosti uplatneného nároku. Osvedčiť právo v rovine nároku na odôvodnenie neodkladného opatrenia neznamená len to, že niečo sa javí ako preukázané - niečo sa pravdepodobne stalo (procesné skutkové posúdenie), ale aj to, že to, čo sa asi stalo, vyvoláva právne následky v podobe pravdepodobnosti uplatneného nároku (predbežné či neodkladné hmotnoprávne posúdenie)“, pričom „ak záveru rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia chýba čo i len pokus o zdôvodnenie toho, že právo navrhovateľa je dané, ide o rozhodnutie, ktoré je arbitrárnym excesom a porušením základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky“ (nález Ústavného súdu zo dňa 24. 11. 2022, sp. zn. III. ÚS 458/2022).

II. B. Osvedčenie rozhodujúcich skutočností

40. Žalobkyňa pripojila k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tieto dôkazy:

1. zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101,
2. výpis z obchodného registra žalovanej 1/,
3. zmluva o zložení peňažného depozitu č. 08122014,
4. výpis z termínovaného vkladového účtu v J&T Banke, a.s.,
5. faktúry spoločnosti EXPO LINE, s.r.o. a Expres Interier,
6. list žalovanej 1/ zo dňa 15. 7. 2016,
7. list žalovanej 1/ zo dňa 23. 12. 2016,
8. odpoveď žalobkyne zo dňa 2. 1. 2017,
9. list vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Staré Mesto,
10. výpis z holandského obchodného registra spoločnosti Stichting Administratiekantoor REI,
11. výpis z Luxemburského obchodného registra spoločnosti Falcon Finance S.á.r.l.,
12. zmluva o postúpení WPD C pôžičky zo dňa 24. 11. 2021,
13. list žalobkyne a spol. zaslaný e-mailom dňa 25. 7. 2019,
14. list navrhovateľky adresovaný p. Q. zo dňa 7. 4. 2021,
15. list S. D. zo dňa 19. 4. 2021,
16. kolaudačné rozhodnutie č. 3863/69714/2021/STA/Luk/H-58,
17. list žalobkyne zo dňa 28. 9. 2022,
18. list vlastníctva č. XXXX s plombou,
19. výpis spoločnosti Westhill Park Drotárska C, s.r.o. z portálu Finstat.sk,
20. uznesenie Krajského súdu Bratislava zo dňa 14. 5. 2024, sp. zn. 8Co/43/2024,
21. účtovná závierka spoločnosti Westhill Park Drotárska C, s.r.o. za rok 2024.

41. Z listiny označenej ako Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101 súd mal za osvedčené, že žalovaná 1/ ako budúca predávajúca podpísala so žalobkyňou ako budúcou kupujúcou dňa 20. 5. 2015 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu k bytu č. C.101, pivnici, garáži a vonkajšiemu garážovému státiu v Dome C v projekte WESTHILL PARK DROTÁRSKA, pričom žalovaná 1/ sa zaviazala ukončiť výstavbu najneskôr do 30. 6. 2016; ukončenie výstavby bolo viazané na: právoplatné kolaudačné rozhodnutie, pridelenie súpisného čísla a povolenie vkladu vlastníckeho práva. V prípade, ak si pred uzatvorením zmluvy dojednali na základe uzatvorenia

zmluvy o zložení peňažného depozitu s obchodnou spoločnosťou Lužianky Retail Park s.r.o. s budúcim kupujúcim, tak táto suma bude započítaná na úhradu 2. časti kúpnej ceny z titulu postúpenia práv a povinností z Depozitnej zmluvy zo spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. na budúceho predávajúceho (čl. IV, bod. 3).

42. Z výpisu z Obchodného registra k žalovanej 1/ súd mal za osvedčené, že žalovaná 1/ je zapísaná v Obchodnom registri.

43. Z listiny označenej ako Zmluva o zložení peňažného depozitu č. XXXXXXXXX súd mal za osvedčené, že Lužianky Retail Park s. r. o. v pozícii predávajúceho (v zastúpení RIVERS, s. r. o. v pozícii sprostredkovateľa) a S.. S. R. a žalobkyňa v pozícii záujemcu podpísali dňa 8. 12. 2014 zmluvu o zložení peňažného depozitu, predmetom ktorej bolo dohodnutie depozitu za rezerváciu nehnuteľnosti, pričom sa dohodli (v čl. III., bode 3.1), že depozit vo výške 5 000 eur poukáže do úschovy predávajúceho do 3 pracovných dní od uzatvorenia tejto zmluvy a ako variabilný symbol platby uvedie číslo tejto zmluvy nachádzajúcej sa v záhlaví zmluvy. V čl. III., bode 3.5 zmluvy sa dohodli, že predávajúci vráti depozit záujemcovi do 3 pracovných dní odo dňa uplynutia lehoty 31 dní po lehote na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy v čl. 2.5 zmluvy, ak predávajúci poruší svoju povinnosť uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu stanovenú v čl. II zmluvy z dôvodov na strane predávajúceho alebo sprostredkovateľa alebo ak sa predaj nehnuteľnosti stane nemožným z dôvodov na strane predávajúceho, najmä avšak nielen v prípade, ak predávajúci nehnuteľnosť, resp. pozemky, na ktorých má nehnuteľnosť byť postavená, či prípadne projekt opísaný v zmluve akokoľvek scudzí, zaťaží, sľúbi na predaj tretej osobe, nezíska potrebné povolenia na výstavbu nehnuteľnosti alebo bude budúci predaj nehnuteľnosti záujemcovi z iného dôvodu zmarený. Žalobkyňa žiadnym dôkazom neosvedčila, že uhradila depozit vo výške 5 000 podľa tejto zmluvy, ako to tvrdila v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

44. Z výpisu z termínovaného vkladového účtu v J&T Banke mal súd za osvedčené, že dňa 20. 5. 2015 vinkulovala žalobkyňa sumu 90 832,80 eur ako prvú časť kúpnej ceny v prospech žalovanej 1/, pričom suma bola na žiadosť žalobkyne uvoľnená z vinkulácie dňa 5. 2. 2018.

45. Z faktúry č. 384/18/16 mal súd za osvedčené, že žalobkyňa uhradila faktúru za klientské zmeny v byte č. 101 Westhill dodávateľovi EXPO LINE, s.r.o., a to vo výške 120 eur. Faktúra bola vystavená dňa 3. 3. 2016.

46. Z faktúry č. 384/15/16 mal súd za osvedčené, že žalobkyňa uhradila faktúru za klientské zmeny v byte č. 101 Westhill dodávateľovi EXPO LINE, s.r.o., a to vo výške 120 eur. Faktúra bola vystavená dňa 29. 2. 2016.

47. Z faktúry č. 384/11/16 mal súd za osvedčené, že za klientské zmeny v byte č. 101 Westhill vystavil dodávateľ EXPO LINE, s.r.o. žalobkyni faktúru na 120 eur, s lehotou splatnosti 24. 2. 2016. V tejto faktúre sa nenachádza údaj o úhrade faktúry, ako v predchádzajúcich dvoch predložených faktúrach, pričom žalobkyňa neosvedčila žiadnym dôkazom úhradu tejto faktúry (fakturačné údaje obsahovali platobné údaje na bankový prevod).

48. Z faktúry č. F 01062016 mal súd za osvedčené, že dodávateľ MUDr. Lýdia Janíčková, s.r.o. vystavil faktúru odoberateľovi S.. I. K. - advokátka, s.r.o. za vypracovanie a dodanie architektonického návrhu zariadenia kancelárie - grafické spracovanie, Konzultácie v rozsahu 5 mesiacov na 600 eur s dátumom splatnosti 22. 6. 2016. Žalobkyňa neosvedčila úhradu tejto faktúry (fakturačné údaje obsahovali platobné údaje na bankový prevod).

49. Z listu žalovanej 1/ zo dňa 15. 7. 2016 mal súd za osvedčené, že žalovaná 1/ oznámila (bez uvedenia adresáta), že výstavba nebude ukončená do 30. 6. 2016 a predpokladané dokončenie posunula do 30. 9. 2016.

50. Z listu žalovanej 1/ zo dňa 23. 12. 2016 mal súd osvedčené, že žalovaná 1/ opätovne oznámila nemožnosť dokončenia stavby, poukázala na zastavenie prác spoločnosťou BP BAU, s.r.o. a neuviedla konkrétny nový termín dokončenia.

51. Z e-mailu žalobkyne zo dňa 2. 1. 2017 súd zistil, že vyzvala žalovanú 1/ na dohodu o novom termíne dokončenia a upozornila na možnosť uplatnenia zmluvnej pokuty.

52. Z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Staré Mesto mal súd za osvedčené, že ako vlastník rozostavaného bytu č. 2-C, garáže P02 a skladového priestoru S02 vo Vile C bola zapísaná žalovaná 1/, a že dňa 27. 9. 2017 pod C.-XXXXX/XXXX D.olo zapísané záložné právo.

53. Z výpisov z holandského obchodného registra súd neučinil žiadne skutkové zistenia, pretože neobsahujú tieto výpisy preklad do slovenského jazyka.

54. Zo zmluvy o postúpení WPD C pôžičky zo dňa 24. 11. 2021 mal súd osvedčené, že pohľadávka pôvodne evidovaná v prospech Real Estate Invest B.V. bola dňa 24. 11. 2021 postúpená na Falcon Finance S.á.r.l., pričom výška pohľadávky predstavovala pôvodne 1 500 000 eur, zostatok 1 383 801 eur.

55. Z listu zo dňa 9. 7. 2019 mal súd za osvedčené, že žalobkyňa spolu s ďalšími piatimi budúcimi vlastníkmi oslovila konateľa žalovanej 1/ a vyzvala na riadne oznámenie termínu dokončenia stavby.

56. Z listu zo dňa 7. 4. 2021 súd mal za osvedčené, že žalobkyňa opätovne žiadala konateľa žalovanej 1/ o informáciu o termíne dokončenia stavby Domu C.

57. Z listu zo dňa 19. 4. 2021 mal súd osvedčené, že žalovaná 1/ uviedla prostredníctvom právneho zástupcu S.. D., že o dokončení Domu C nebude rozhodovať do ukončenia kolaudačného konania Bytového domu A.

58. Z rozhodnutia Mestskej časti Bratislava - Staré mesto zo dňa 20. 12. 2021, č. 3863/69714/2021/STA/Luk/H-58, mal súd osvedčené, že žalobkyňa osvedčila, že Bytový dom A bol skolaudovaný.

59. Z listu zo dňa 28. 9. 2022 mal súd za osvedčené, že žalobkyňa vyzvala dňa 28. 9. 2022 žalovanú 1/ na plnenie a oznámenie ďalšieho postupu do 15 dní.

60. Z LV č. XXXX mal súd osvedčené, že na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej 1/ zapísaných na LV č. XXXX bol začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

61. Z výpisu zo stránky Finstat mal súd za osvedčené, že žalovaná 1/ vykazuje stratu a celkovú zadlženosť 103,73 %.

62. Z uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 14. 5. 2024, sp. zn. 8Co/43/2024, súd mal za osvedčené, že žalobkyňa sa domáhala v minulosti nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré odvolací súd zmenil tak, že návrh žalobkyne (smerujúci proti žalovanej 1/, v uvedenom konaní bola žalovaná 1/ výlučnou žalovanou) zamietol.

63. Z účtovej závierky žalovanej 1/ súd mal za osvedčené, že žalovaná 1/ eviduje aktíva približne vo výške 1,39 mil. eur, dlhodobé záväzky 1,38 mil. eur, krátkodobé záväzky vo výške 57 184 eur a záporné vlastné imanie.

64. Z odstúpenia od zmluvy zo dňa 24. 11. 2025 súd mal za osvedčené, že žalobkyňa dňa 24. 11. 2025 odstúpila od zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy k bytu C.101 a vyzvala žalovanú 1/ na zaplatenie sumy 5 960 eur do 30 dní.

II. C. Skúmanie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia

65. Prvoradým pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je skúmanie, či žalobkyňa osvedčila dôvodnosť a trvanie nároku.

66. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tvrdí, že má voči žalovanej 1/ nárok na náhradu škody vo výške 5 960 eur (str. 2 návrhu žalobkyne; listom zo dňa 24. 11. 2025 adresovaným žalovanej 1/ sa žalobkyňa domáha úhrady tejto sumy). Tá pozostáva podľa žalobkyne zo súm: i. 5 000 eur, ktorú mala uhradiť ako depozitu v prospech spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o.,

- ii. 600 eur, ktoré mala uhradiť za služby architektke,
- iii. trikrát po 120 eur (360 eur), ktoré mala uhradiť spoločnosti EXPO LINE, s.r.o. za klientské zmeny na byte.

67. Čo sa týka sumy 5 000 eur, túto mala žalobkyňa uhradiť spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. na podklade zmluvy o zložení peňažného depozitu č. XXXXXXXXX zo dňa 8. 12. 2014. Podľa tejto zmluvy mala suma 5 000 eur slúžiť ako depozit, ktorý mal predstavovať prvú časť kúpnej ceny. Podľa čl. III., bodu 3. 1 uvedenej zmluvy mala žalobkyňa depozit vo výške 5 000 eur uhradiť spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. prevodom na účet do troch pracovných dní od uzatvorenia zmluvy, pričom ako variabilný symbol platby mala žalobkyňa uviesť číslo zmluvy. Žalobkyňa však žiadnym dôkazom neosvedčila, že sumu 5 000 eur uhradila v prospech spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. Úhrada depozitu neplynie ani zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101, pretože v čl. IV, bode 3. uvedenej zmluvy sa konštatuje, že len v prípade, ak došlo k poskytnutiu depozitu žalobkyňou spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. na základe zmluvy o zložení peňažného depozitu, tak v takom prípade bude započítaná suma 5 000 eur na časť kúpnej ceny „z titulu postúpenia práv a povinností z Depozitnej zmluvy zo spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o.“ na žalovanú 1/ ako budúcej predávajúcej zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101. Nič pritom nebránilo žalobkyňu, pokiaľ depozit spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. zaplatila podľa zmluvy (teda prevodom na účet), predložiť spoločne s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia výpis účtu, ktorým by uvedenú platbu osvedčila. Pre úplnosť sa žiada dodať, že žalobkyňa netvrdila, že depozit uhradila spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. inak, než spôsobom vymedzeným zmluvou (teda prevodom na účet). Tento záver tak spôsobuje, že žalobkyňa neosvedčila úhradu depozitu 5 000 eur v prospech spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o., a teda nemožno uvažovať o tom, že jej vznikol od žalovanej 1/ nárok na náhradu škody vo výške 5 000 eur titulom úhrady depozitu.

68. Hoci uvedený záver by postačoval na prijatie záver o neosvedčení dôvodnosti a trvania nároku žalobkyne na úhradu 5 000 eur od žalovanej 1/, súdu neunikol pozornosti i ďalší dôvod o neosvedčení dôvodnosti a trvania tohto nároku.

69. Žalobkyňa žiada úhradu sumy 5 000 eur od žalovanej 1/, hoci túto sumu mala podľa svojich tvrdení zaplatiť spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. Žalobkyňa predložením zmluvy o zložení peňažného depozitu osvedčila, že v čl. III, bode 3.5 sa nachádza zmluvná úprava, ktorá upravuje povinnosť vrátenia depozitu spoločnosťou Lužianky Retail Park s.r.o. žalobkyňu, a to pre prípad, ak nedôjde k uzatvoreniu budúcej kúpnej zmluvy (k uzatvoreniu ktorej podľa žalobkyne nedošlo). Žalobkyňa tiež osvedčila zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu C.101, že depozit mal byť započítaný na úhradu časti kúpnej ceny z titulu postúpenia práv a povinností z depozitnej zmluvy zo spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o. na žalovanú 1/, avšak žalobkyňa neosvedčila žiadnym dôkazom, že k takémuto postúpeniu vôbec došlo, čo by spôsobovalo, že depozit 5 000 eur sa už ocitol v rukách žalovanej 1/. Z popísaného sa tak doposiaľ javí (pokiaľ je pravdou, že žalobkyňa uhradila depozit spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o., čo súd nevyklučuje, akurát nemal osvedčenú úhradu depozitu žalobkyňou žiadnym dôkazom), že depozit sa aktuálne nachádza v rukách spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o., nie u žalovanej 1/. To tiež nasvedčuje záveru, že žalobkyňa neosvedčila dôvodnosť a trvanie nároku titulom náhrady škody 5 000 eur voči žalovanej 1/, keďže sa jej ponúka využitie zmluvnej úpravy vrátenia depozitu od spoločnosti Lužianky Retail Park s.r.o.

70. Čo sa týka úhrady sumy 600 eur architektke za vypracovanie a dodanie architektonického návrhu zariadenia kancelárie - grafické spracovanie a konzultácie v rozsahu 5 mesiacov (čo predstavuje podľa žalobkyne škodu, ktorú požaduje od žalovanej 1/), tak súd konštatuje nasledovné. Žalobkyňa tvrdila, že túto sumu 600 eur uhradila architektke na podklade faktúry č. F 01062016. Z tejto faktúry nemá súd za osvedčené, že ju uhradila žalobkyňa, keďže ako odoberateľ je identifikovaná „S.. I. K. - advokátka, s.r.o.“, s označením adresy, IČO-m a DIČ-om. Žalobkyňou je v tomto prípade fyzická osoba, nie osoba právnická, ktorá od dodávateľa mala poberať vyššie popísané služby. Vzhľadom na to nemožno prijať záver, že žalobkyňu sa znížil majetok o 600 eur tým, že uhradila túto sumu architektke na základe označenej faktúry.

71. Napokon, pre úplnosť je žiaduce dodať, že ani úhradu tejto faktúry žalobkyňa neosvedčila žiadnym dôkazom, hoci tak učiniť mohla. Vo faktúre sa uvádzajú platobné údaje k bankovému prevodu, pričom žalobkyňa ani v tomto prípade netvrdila, že uhradila túto sumu inak než špecifikuje predložená faktúra (teda bankovým prevodom).

72. Preto súd konštatuje, že žalobkyňa neosvedčila dôvodnosť a trvanie nároku na úhradu 600 eur od žalovanej 1/.

73. Čo sa týka sumy 360 eur, teda úhrady troch faktúr po 120 eur, súd uvádza nasledovné. Žalobkyňa osvedčila predložením troch faktúr, že uhradila spoločnosti EXPO LINE s.r.o. len dve faktúry po 120 eur za klientské zmeny v byte č. 101 (a to faktúry č. 384/18/16 a č. 384/15/16), teda spolu 240 eur. Žalobkyňa neosvedčila úhradu faktúry č. 384/11/16 žiadnym dôkazom, pričom na rozdiel od uhradených faktúr sa v tejto faktúre nenachádza údaj, pri časti „deň splatnosti“, „uhradené“. Nachádza sa iba v spodnej časti rukou písané „ZAPLATENÉ!“, čo ale podľa súdu neosvedčuje úhradu tejto faktúry. Žalobkyni nič nebránilo, aby preukázala výpisom z účtu úhradu tejto faktúry, a to zvlášť vtedy, ak samotná faktúra označuje platobné údaje potrebné na bankový prevod. Žalobkyňa ani netvrdila, že faktúru č. 384/11/16 uhradila inak, než špecifikuje predložená faktúra (teda bankovým prevodom).

74. Zhrnúc uvedené, žalobkyňa neosvedčila úhradu 120 eur, a preto žalobkyňa neosvedčila dôvodnosť a trvanie nároku na zaplatenie 120 eur od žalovanej 1/. Žalobkyňa naproti tomu osvedčila, že uhradila spoločnosti EXPO LINE s.r.o. spolu 240 eur za klientské zmeny na byte. Súd konštatuje, že táto suma by mohla predstavovať škodu, spočívajúcu v zbytočne vynaložených nákladoch na úpravy bytu, ktorý mala od žalovanej 1/ nadobudnúť a nenadobudla.

75. Ako však normuje § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Zabezpečovacím opatrením podľa § 343 ods. 1 CSP môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

76. Účelom žiadaného neodkladného opatrenia žalobkyne je zabezpečenie, aby jej pohľadávka voči žalovanej 1/ bola splnená (uvedené žalobkyňa sama spomína priamo v petite návrhu a tiež na viacerých miestach svojho návrhu, napr. na str. 5 in fine: „Ak by došlo k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, navrhovateľka by stratila možnosť uplatnenia si náhrady škody voči žalovanej v I. rade keďže nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v I. rade sú jej jediným majetkom.“, tiež na str. 6: „Je tu teda reálna hrozba zmarenia prípadnej exekúcie a ohrozenia uspokojenia nárokov navrhovateľky.“).

77. Žalobkyňa osvedčila v pravdepodobnej rovine dôvodnosť a trvanie nároku na zaplatenie 240 eur titulom náhrady škody od žalovanej 1/. Podľa súdu je nepochybné, že neodkladným opatrením sledovaný účel je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Súd sa tak nestotožnil so žalobkyňou, že v tomto prípade nemožno sledovaný účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Ani pri výpočtoch samotnej žalobkyne nie je namieste úvaha, že aj po výkone záložného práva na majetok žalovanej 1/ jej nezostane suma 240 eur, ktorú jej má uhradiť titulom náhrady škody.

78. Napriek skonštatovanému súd uvádza, že ak by aj nedospel k záveru, že sledovaný účel je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, tak by beztak dospel k záveru o nedôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, minimálne pre dve okolnosti.

79. Za prvé, neodkladné opatrenie, ktoré nariadi súd, musí byť proporcionálne, čo znamená, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. V tomto prípade žalobkyňa osvedčila v rovine pravdepodobnosti iba dôvodnosť a trvanie nároku na zaplatenie 240 eur od žalovanej 1/, pričom žiada, aby súd neodkladným opatrením uložil žalovanej 2/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva až do zaplatenia sumy 5 960 eur žalovanou 1/ titulom náhrady škody. Je tak zrejmé, že žalovaného 2/, ako záložného veriteľa, by neodkladné opatrenie zaťažovalo neprímerane; výkon jeho záložného práva nemôže obmedzovať prípadný nárok žalobkyne na zaplatenie 240 eur od žalovanej 1/.

80. Za druhé, neodkladné opatrenie je možné nariadiť, iba ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Žalobkyňa neosvedčila, že je potrebné bezodkladné upravenie pomerov. Žalobkyňa osvedčila, že od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k bytu P..XXX odstúpila listom zo dňa 24. 11. 2025 (a teda od tohto dňa môže žalobkyňa učené úhrady považovať za márne vykonané). Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podala žalobkyňa na súd dňa 17. 2. 2026. Žalobkyňa nezrejmila žiadnou argumentáciou, prečo práve ku dňu podania návrhu na

nariadenie neodkladného opatrenia existuje potreba bezodkladne upraviť pomery (a to obzvlášť vtedy, ak tvrdí, že výkon záložného práva začal žalovaný 2/ v roku 2025). Žalobkyňa, ako to súd už vyššie skonštatoval, neosvedčila ani obavu z ohrozenia exekúcie. Naostatok je vhodné dodať, že žalobkyňa doposiaľ nepodala voči žalovanej 1/ žalobu na náhradu škody, čo len oslabuje tvrdenie žalobkyne z obavy z ohrozenia prípadnej exekúcie.

III. Záver a trovy konania

81. Zhrnúc uvedené, podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia podľa súdu splnené nie sú. Preto návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia výrokom I. zamietol podľa § 328 ods. 1 CSP.

82. Keďže ide o konanie, ktorým sa konanie končí, bolo potrebné rozhodnúť aj o trovách konania (§ 262 ods. 1 CSP). Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súd zamietol, v dôsledku čoho by nárok na náhradu trov konania patril žalovaným, pretože boli úspešní (§ 255 ods. 1 CSP). Žalovaným žiadne trovy konania nevznikli (súd rozhodol bez ich vyjadrení), a preto súd výrokom II. nárok na náhradu trov konania žalovaným nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis a spisovú značku) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len za podmienok ustanovenia § 366 CSP. O odvolaní je funkčne príslušný rozhodovať krajský súd (§ 34 CSP).