

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: 3C/17/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1424202528  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladislav Birás, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1424202528.1

## Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v spore žalobkyne: Penat, a. s., so sídlom v Bratislave, Fándlyho 8, IČO: 46 986 782, zastúpenej advokátskou kanceláriou L/R/P advokáti, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Slávičie údolie 6, IČO: 52 735 354, proti žalovaným: 1/ L. I. B., A., narodený XX. februára XXXX, trvalým pobytom v N., U. XXXX/XX, a 2/ O. I. B., narodená 3. októbra XXXX, trvalým pobytom v N., Z. XXXX/X, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

Žalovaným 1 /a 2/ náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podaným Mestskému súdu Bratislava IV 4. marca 2024 domáhala, aby súd uložil žalovaným 1/ a 2/ (i) povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav, zmien a zásahov do - bytu č. 1, nachádzajúceho sa v -X suteréne, vo vchode N. cesta v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu a na zastavanom pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, - bytu č. 2, nachádzajúceho sa v -X suteréne, vo vchode N. cesta v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu a na zastavanom pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, - garážových státi č. XX a XX v rozostavanom nebytovom priestore B. č. D na -3p v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu a na zastavanom pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom N., katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Z. O., obec N.-Z. O., okres Bratislava I, a - pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 87 m<sup>2</sup>, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 22 m<sup>2</sup>, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 45 m<sup>2</sup>, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 8 m<sup>2</sup>, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 3 m<sup>2</sup>, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX - záhrada vo výmere 15 m<sup>2</sup> a pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Z. O., obec N.-Z. O., okres Bratislava I. (ii) povinnosť nainštalovať a namontovať späť nimi odstránené sklenené zábradlie zn. ZAPRO.SK na balkóne, ktorý prislúcha k vyššie špecifikovanému bytu č. 2, a to do 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia,

(iii) povinnosť na vlastné náklady odstrániť neoprávnené drobné stavby - oplotenie a sklad pre náradie vybudované na vyššie konkretizovaných pozemkoch do 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia a (iv) povinnosť na vlastné náklady odstrániť zeminu a iné predmety s vysokou hmotnosťou na streche podzemných garáží na pozemkoch parcely registra „C“ č. XXXX/XX a XXXX/XX, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, vedenom Okresným úradom N., katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Z. O., obec N.-Z. O., okres N. I, a to do 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia.

1.1. Svoj návrh odôvodnila tým, že je developerom, ktorý zabezpečuje výstavbu projektu bytového domu „S. A.“ nachádzajúceho sa na N. ulici v N.. Tento bytový dom je stavebno-technicky postavený a vybudovaný, avšak ešte nie právoplatne skolaudovaný. Žalobkyňa je výlučným vlastníkom predmetných dvoch bytov č. X a X a garážových státi č. XX a XX v tomto bytovom.

1.2. Žalobkyňa a žalovaní uzavreli 22. februára 2017 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k predmetným dvom bytom a garážovým státiám za dohodnutú kúpnu cenu 537 345 eur. Úhrada kúpnej ceny bola dohodnutá v dvoch splátkach vo výške jednej polovice z dohodnutej sumy, pričom jej prvá časť 268 672,50 eur bola žalovanými ako kupujúcimi uhradená žalobkyni 26. júna 2017 a druhá časť kúpnej ceny v totožnej výške uhradená nebola, pretože sa doposiaľ nestala splatnou, lebo je naviazaná na okamih právoplatného skolaudovania predmetného bytového domu, ku ktorému do dnešného dňa ešte nedošlo.

1.3. Napriek tomu, že žalovaní doposiaľ neuhradili kúpnu cenu v plnej výške, sa už dvakrát (v apríli 2020 a v júli 2020) pokúsili o povolenie vkladu vlastníckeho práva k týmto prevádzaným nehnuteľnostiam v ich prospech, pričom obidvom ich návrhom nebolo príslušným katastrálnym orgánom vyhovievané pre formálne vady kúpnej zmluvy z 22. februára 2017 čo do označenia predmetu prevodu. Takéto ich konanie je v rozpore so vzájomnou dohodou obsiahnutou v kúpnej zmluve, podľa ktorej oprávnenie podať návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva príslušnému katastrálnemu orgánu patrí výlučne žalobkyni, a to až v momente, kedy sú splnené určené podmienky, medzi ktoré patrí aj uhradenie celej kúpnej ceny.

1.4. Žalobkyňa a žalovaní uzavreli 20. augusta 2019 dohodu o vstupe do objektu, na základe ktorej žalobkyňa udelila súhlas žalovaným so vstupom a zdržiavaním sa v predmetných nehnuteľnostiach, avšak obsahom tejto dohody nebolo udelenie súhlasu s ich plnohodnotným užívaním tak, ako to požali žalovaní. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa túto dohodu v decembri 2020 vypovedala, čím jej platnosť a účinnosť zanikli.

1.5. Následne žalovaní podali na bývalý Okresný súd Bratislava I návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadali uložiť žalobkyni povinnosť strpieť užívanie predmetných nehnuteľností zo strany žalovaných. Tomuto ich návrhu po jeho prvotnom zamietnutí súdom prvej inštancie bolo na odvolanie žalovaných vyhovievané uznesením Krajského súdu v Bratislave z 30. novembra 2021 sp. zn. 10Co/62/2021 a žalobkyni bola uložená povinnosť strpieť užívanie predmetných nehnuteľností, zdržať sa konania majúceho za následok vypratanie žalovaných a ich majetku z predmetných nehnuteľností a zdržať sa všetkého, čím by bránila žalovaným v ich prístupe k predmetným nehnuteľnostiam a ich riadnom užívaní, a to vrátane úkonov majúcich za následok prerušenie dodávky elektriny.

1.6. Žalovaní teda predmetné dva byty a garážové státi v súčasnosti užívajú na základe nariadeného neodkladného opatrenia. Žalobkyňa má však za to, že uvedené užívanie zo strany žalovaných je neoprávnené a bez akéhokoľvek hmotnoprávneho titulu, pretože žalovaní nie sú ani vlastníkami týchto nehnuteľností, ani ich nájomcami a užívanie im nesvedčí ani na základe dohody o vstupe do objektu z 20. augusta 2019, ktorá bola zo strany žalobkyne v decembri 2020 riadne vypovedaná, a teda jej platnosť a účinnosť zanikla.

1.7. Žalobkyňa sa od 27. októbra 2021 domáha proti žalovaným vypratania predmetných nehnuteľností, o ktorom sa v súčasnosti vedie konanie na Mestskom súde Bratislava IV pod spisovou značkou B1-10C/57/2021, ktoré do dnešného dňa nie je právoplatne skončené. Žalobkyňa tiež podala 9. februára 2024 návrh na zrušenie neodkladného opatrenia, ktoré bolo nariadené uznesením Krajského súdu v Bratislave z 30. novembra 2021 s odôvodnením, že súdna ochrana poskytnutá žalobkyni až v rámci riadneho súdneho konania už bude postrádať účinnú ochranu jej práv a oprávnených záujmov a do rozhodnutia súdu vo veci jej môže vzniknúť ťažko napravitelná ujma napríklad v podobe neskolaudovania bytového domu.

1.8. Hoci žalobkyňa je povinná na základe nariadeného neodkladného opatrenia strpieť do rozhodnutia súdu o podanej žalobe o vypratanie nehnuteľností užívanie predmetných nehnuteľností žalovanými, nie je v žiadnom prípade povinná strpieť vykonávanie akýchkoľvek zásahov do týchto nehnuteľností, ktoré sú stále v jej výlučnom vlastníctve, a to vrátane akýchkoľvek ich stavebných zmien, úprav a prerábok. Žalovaní ako užívatelia predmetných dvoch bytov a garážových státi bez súhlasu žalobkyne ako vlastníka, ako aj bez súhlasu ostatných vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových

priestorov v predmetnom bytovom dome v uplynulých týždňoch odstránili sklenené zábradlie ZAPRO.SK na balkóne, ktorý prislúcha bytu č. 2 a predstavuje spoločné časti a spoločné zariadenia tohto bytového domu, čím okrem neoprávneného zásahu do vlastníckeho práva žalobkyne zvýšili aj nebezpečenstvo potenciálneho zranenia sa osôb, keďže demontované sklenené zábradlie plní primárne bezpečnostný účel. Osadenie a namontovanie tohto skleneného zábradlia medzi balkónom bytu č. 2 a pozemkom parcely registra „C“ č. XXXX/XX (ktorého výlučnou vlastníčkou je žalobkyňa) bolo vykonané podľa schválenej projektovej dokumentácie a právoplatného stavebného povolenia, pričom v rámci prebiehajúcej kolaudácie bytového domu sa bude posudzovať, či bol bytový dom vybudovaný v súlade s týmito podkladmi a či stavba je spôsobilá na určené užívanie bez toho, aby bol ohrozený život a zdravie obyvateľov. Aj z tohto dôvodu je potrebné, aby bolo sklenené zábradlie na svojom mieste skutočne nachádzalo, pričom jeho absencia predstavuje prekážku kolaudácie rozostavaných bytov a nebytových priestorov, ako aj celého bytového domu.

1.9. Žalovaní takisto bez akéhokoľvek právneho titulu a bez súhlasu žalobkyne ako vlastníka postavili v uplynulých týždňoch na pozemkoch žalobkyne plot a sklad pre náradie. Uvedené oplotenie a sklad na náradie je potrebné považovať ako drobnú stavbu, pričom jej vybudovanie v tomto prípade nebolo riadne ohlásené príslušnému stavebnému úradu, a teda ide o tzv. čierne (neoprávnené) stavby.

1.10. Navyše, pod pozemkami užívanými zo strany žalovaných sa nachádzajú podzemné garáže, t. j. žalovaní užívajú pozemky predstavujúce strechu podzemnej garáže, ktorá je tak spoločnou časťou bytového domu. V uplynulých týždňoch žalovaní na ne umiestnili zeminu a rôzne predmety s vysokou hmotnosťou, čím môžu ohroziť statiku strechy podzemných garáží a spôsobiť tak škodu na spoločnej časti bytového domu všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

1.11. Popísaným vykonaním stavebných úprav v podobe demontáže osadeného skleneného zábradlia na balkóne bytu č. 2, vybudovaním neoprávnených drobných stavieb - oplotenia a skladu pre náradie a umiestnením zeminy a rôznych iných predmetov s vysokou hmotnosťou na strechu podzemných garáží preukazuje naliehavosť potreby nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia zdržať sa opakovaných neoprávnených stavebných úprav a zásahov do nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne, keďže žalovaní nedisponujú žiadnym právnym titulom odôvodňujúcim výkon týchto zásahov a zároveň hrozí, že žalovaní budú v tejto činnosti ďalej pokračovať. Uvedené konanie žalovaných zároveň vytvára prekážku pre prebiehajúcu kolaudáciu bytového domu a môže spôsobiť zdržanie celého kolaudačného procesu, ktoré môže mať negatívny dopad na vlastnícke právo resp. majetkovú hodnotu všetkých vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome, ktorým tak bude vznikať škoda. Prípadná súdna ochrana na základe rozhodnutia vo veci samej by bola oneskorená a neefektívna.

2. Súd sa v konaní oboznámil so všetkými listinnými dôkazmi založenými predloženými žalobkyňou na podopretie svojich skutkových tvrdení, a to výpisom z listu vlastníctva č. XXXX a č. XXXXX pre katastrálne územie Z. O., obec N.-Z. O., okres Bratislava I; kúpnu zmluvou z 22. februára 2017; dohodou o vstupe do objektu z 20. augusta 2019 a jej výpoveďou danou zo strany žalobkyne v decembri 2020; listom žalobkyne z 24. apríla 2020 a 3. augusta 2020 vo veci konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností; uznesením Okresného súdu Bratislava I z 23. septembra 2021 č. k. 22C/49/2021 a uznesením Krajského súdu v Bratislave z 30. novembra 2021 sp. zn. 10Co/62/2021; žalobou žalobkyne proti žalovaným o vypratanie nehnuteľnosti - predmetných bytov a garážových státi z 27. októbra 2021; návrhom žalobkyne na zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia z 9. februára 2024; výňatkom z projektovej dokumentácie k bytu č. 2 v predmetnom bytovom dome a fotodokumentáciou odstráneného skleneného zábradlia z balkónu tohto bytu; faktúrou č. FA18-0101 z 12. januára 2018 o vykonaní montáže skleneného zábradlia v predmetnom bytovom dome; projektovou dokumentáciou znázorňujúcou strechu podzemných garáží a mapou so zameraním strechy podzemných garáží; výňatkom z kópie katastrálnej mapy k pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XX a XXXX/XX v k. ú. Z. O.; fotodokumentáciou postaveného plotu a mapou so zameraním tohto vybudovaného oplotenia; fotodokumentáciou záhrady, z ktorej je zrejmé umiestnenie skladu na náradie a zeminy; mailovou komunikáciou medzi žalobkyňou a stavebným úradom vo veci kolaudácie predmetného bytového domu, ako aj ďalším obsahom spisu.

3.1. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

3.3. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

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

4.1. Neodkladné opatrenie možno v zmysle § 325 ods. 1 CSP nariadiť iba z dvoch dôvodov, a to z dôvodu, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, alebo z dôvodu, ak je obava z ohrozenia výkonu exekúcie. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žiada bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, je existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami a naliehavosť situácie vyžadujúca si ich úpravu, teda že bez okamžitej úpravy týchto pomerov prostredníctvom súdneho zásahu by bolo právo navrhovateľa neodkladného opatrenia ohrozené alebo porušené.

4.2. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať na nariadení neodkladného opatrenia právny záujem. To znamená, že musí na základe právne významných skutočností (a nie napr. na základe morálnych záujmov) osvedčiť, že pomery medzi stranami si vyžadujú úpravu a že táto úprava je bezodkladne potrebná, t. j. že medzi stranami nastal taký stav vzťahov, ktorý neznesie odklad.

4.3. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako relevantné, či ním možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti neodkladného opatrenia) a či jeho právne účinky neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah tak, že by malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (princíp proporcionality neodkladného opatrenia).

5.1. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa v zásade nevykonáva dokazovanie, ale súd o ňom rozhoduje spravidla bez nariadenia pojednávania a bez výsluchu a vyjadrenia strán (porov. § 329 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť (resp. pre účely nariadenia neodkladného opatrenia osvedčovací povinnosť) však aj v tomto type konania zaťažuje navrhovateľa (čl. 8 CSP). To znamená, že navrhovateľ je procesne povinný tvrdiť a osvedčiť, že sú splnené všetky zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, inak nemôže byť úspešný a jeho návrh bude súdom zamietnutý.

5.2. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje iba najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formalities, 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 (vysoko) pravdepodobné (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 M Cdo 5/2012). Pri neodkladnom opatrení prevláda požiadavka rýchlosti konania pred požiadavkou úplného preukázania oprávnenosti a dôvodnosti uplatneného nároku. Z hľadiska skutkového stavu je preto nevyhnutný taký stupeň spoľahlivého osvedčenia (spravdepodobnenia) základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti.

5.3. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (porov. § 329 ods. 2 CSP).

6. V prejednávanej veci súd po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a s doteraz predloženými dôkazmi síce mal osvedčenú existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami, avšak žalobkyni sa nepodarilo dostatočne spoľahlivo osvedčiť existenciu potreby vyžadujúcej si bezodkladnú úpravu pomerov medzi ňou a žalovanými tak, aby sa mohlo dôvodne nadobudnúť presvedčenie o jej pravdivosti, resp. väčšej miere pravdepodobnosti.

7. Ako vyplýva zo samotného charakteru a účelu neodkladného opatrenia ako právneho inštitútu, ide o opatrenie výnimočného charakteru, ktoré možno nariadiť len vtedy, ak medzi stranami nastane taký stav právnych a faktických vzťahov, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchly zásah súdu a poskytnutie súdnej ochrany. Chýbajúce osvedčenie bezprostredne hroziacej konkrétnej ujmy (t. j. bezprostrednej a reálnej hrozby ohrozenia alebo porušenia konkrétneho práva navrhovateľa neodkladného opatrenia) nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Z hľadiska skutkového stavu je preto nevyhnutným predpokladom úspešnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia taký stupeň spoľahlivého osvedčenia základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti. Neodkladné opatrenie teda

nemožno vydať len na základe tvrdení navrhovateľa bez toho, aby sa osvedčované skutočnosti so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javili ako nanajvyš (vysoko) pravdepodobné.

8. Z obsahu spisového materiálu o prejednávanej veci a predložených listinných dôkazov vyplýva:

8.1. Žalobkyňa v hmotnoprávnom postavení predávajúcej a žalovaní ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu z 22. februára 2017, predmetom ktorej bol prevod výlučného vlastníckeho práva k bytom č. 1 a č. 2 a parkovacích státi č. XX a č. XX nachádzajúcich sa v bytovom dome na N. ceste v N. spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na zastavaných pozemkoch týmto bytovým domom, a zároveň výlučného vlastníckeho práva k pozemkom parcely registra „C“ č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX, ktoré budú užívané ako predzáhradka k bytu č. 2, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a č. XXXXX pre katastrálne územie Z. O., obec N.-Z. O., okres Bratislava I, a to za dohodnutú kúpnu cenu 537 345 eur zaplatenú v dvoch splátkach po 268 672,50 eur v lehote splatnosti prvej splátky do 20. marca 2017, ktorú kupujúci riadne a včas žalobkyni uhradili, a v lehote splatnosti druhej splátky určenej na základe faktúry doručenej zo strany predávajúcej kupujúcim po predložení overenej fotokópie právoplatného kolaudačného rozhodnutia. K úhrade druhej splátky dohodnutej kúpnej ceny doposiaľ (t. j. za osem rokov od uzavretia tejto kúpnej zmluvy - a nie zmluvy o budúcej zmluve, pozn. súdu) nedošlo výlučne z dôvodu na strane žalobkyne, ktorá stále nepreložila žalovaným právoplatné kolaudačné rozhodnutie, a teda sa ešte nestala splatnou.

8.2. Uvedená kúpna zmluva z 22. februára 2017 je platným a zaväzujúcim obligačnoprávnym titulom pre obe sporové strany. Doposiaľ však nenadobudla svoje vecnoprávne účinky z dôvodu, že na jej základe do katastra nehnuteľností nebolo zapísané vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech žalovaných ako kupujúcich. Hoci žalovaní ako jedni z účastníkov predmetného právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa resp. zaniknúť vecné právo k nehnuteľnosti - v dôsledku čoho im ex lege svedčí procesnoprávne postavenie účastníka konania o povolení vkladu a tým aj právo iniciovať takéto konanie podaním návrhu na povolenie vkladu [porov. § 30 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)] -, už dvakrát v roku 2020 podali návrh na vklad vlastníckeho práva k prevádzaným predmetným nehnuteľnostiam, k povoleniu vkladu vlastníckeho práva doteraz nedošlo z dôvodu výlučne formálnych väd kúpnej zmluvy ako scudzovacieho právneho titulu, ktoré - ako vyplýva z listov žalobkyne príslušnému katastrálnemu orgánu z 24. apríla 2020 a 3. augusta 2020 - žalobkyňa odmieta opraviť, a teda pre jej nesúčinnosť nemôže uzavretá zmluva vyvolať svoje právom predpokladané účinky, ktoré žalovaní legitímne očakávajú.

8.3. Žalovaní ako kupujúci z kúpnej zmluvy z 22. februára 2017 síce formálne nie sú vlastníckmi prevádzaných nehnuteľností - rozostavaných bytov č. 1 a 2 a garážových státi č. XX a XX, za ktoré už zaplatili polovicu dohodnutej kúpnej ceny, avšak oprávnenie na ich riadne užívanie im svedčí z titulu neodkladného opatrenia nariadeného uznesením Krajského súdu v Bratislave z 30. novembra 2021 sp. zn. 10Co/62/2021, vo vzťahu ku ktorým realizujú svoje základné právo na obydlie už od roku 2019 a platia za ne mesačné úhrady za plnenia spojené s ich užívaním.

9. Súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v časti o uloženie povinnosti zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav, zmien a zásahov do predmetného bytu č. X a X, garážových státi č. XX a XX, pozemkov, ktoré sú určené k užívaniu bytu č. 2 ako predzáhradka, a ďalších príľahých pozemkov k predmetnému bytovému domu (pozemkov parcely registra „C“ č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/X v k. ú. Z. O.).

9.1. Doposiaľ vykonané zmeny a úpravy spočívajúce vo vybudovaní oplotenia a skladu na náradie možno v okolnostiach bežného života považovať za pochopiteľné, keďže oplotenie spĺňa funkciu ochrany obydli a zamedzuje vniknutiu cudzích osôb či zvierat priamo k vstupu do predmetného bytu č. X z predzáhradky a zriadenie skladu na záhradné náradie v predzáhradke je pochopiteľné z praktickej stránky. Tieto stavebné úpravy teda uskutočnené už boli a nie je zrejmé, aké ďalšie stavebné úpravy, zmeny či zásahy zo strany žalovaných majú byť resp. chystajú sa vykonať a zároveň by išlo o úpravy, zmeny a zásahy s takým charakterom, ktoré by významne poškodzovali majetok či iné oprávnené záujmy žalobkyne alebo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spomenutý pletivový plot je postavený po obvode pozemkov, ktoré sú určené k užívaniu bytu č. X ako predzáhradka, a sklad na záhradné náradie je umiestnený práve na pozemkoch tejto predzáhradky, za ktoré už žalovaní uhradili polovicu dohodnutej kúpnej ceny a legitímne očakávajú ich nadobudnutie do výlučného vlastníctva.

9.2. Taktiež v danom prípade nemožno opomenúť i širšie súvislosti spočívajúce v tom, že žalovaní prvú splátku kúpnej ceny zaplatili už pred ôsmimi rokmi a v predmetnom byte už od roku 2019 bývajú, pričom k vyvolaniu vecnoprávných účinkov stále nedošlo z dôvodu doposiaľ právoplatne neskončeného procesu

kolaudácie predmetného bytového domu, ktorá zaťažuje žalobkyňu ako stavebníka (developera) a nie jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z tohto hľadiska možno pochopiť, že žalovaní po vyše piatich rokoch užívania predmetných nehnuteľností majú záujem si svoje obydlie chrániť (oplotením) a jeho bezprostredné okolie (predzáhradku) kultivovať, k čomu sú potrebné rôzne nástroje a náradia, ktoré je potrebné niekde uskladniť.

9.3. Zámer uskutočniť stavebné zmeny, úpravy či zásahy vo vzťahu k bytu č. X a garážovým státiam tvrdeny ani osvedčený nebol, preto aj z tohto dôvodu je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia čo do uloženia uvedenej povinnosti v tomu zodpovedajúcom rozsahu nedôvodný.

10. K tvrdeniu žalobkyne o odstránení namontovaného zábradlia na balkóne bytu č. X je potrebné dodať, že nie je celkom zrejmé, prečo k uvedenému odstráneniu došlo, či išlo o nahradenie tohto zábradlia iným typom zábradlia alebo iným bezpečnostným prvkom a či išlo o trvalé odstránenie alebo len dočasné a po vykonaní určitého úkonu žalovaní toto zábradlie osadia a namontujú naspäť. Takisto nebolo zo strany žalobkyne nijako konkretizované, aká škoda či iná ťažko napravitelná ujma jej má týmto konaním žalovaných (ktoré je len drobným stavebným zásahom bez vážnejšej zmeny podstaty rozostavaného bytového domu) vzniknúť a že práve tento úkon je prekážkou pre právoplatné skončenie procesu kolaudácie predmetného bytového domu. Absencia skutkových tvrdení a dôkazov v tomto smere má potom za následok nesplnenie podmienok pre vyhovenie navrhovanému neodkladnému opatreniu v tejto časti.

10.1. Popritom platí, že vykonanie drobných stavebných úprav, zmien a zásahov patrí do užívacieho práva k bytom, ktoré majú žalovaní zabezpečené z titulu nariadeného neodkladného opatrenia. Uvedené zábradlie sa nachádza na balkóne bytu č. 2, ktorého nadobudnutie vlastníctva žalovaní legitímne očakávajú, pričom užívanie tohto balkóna je spojené výlučne s užívaním bytu č. X a iné osoby k nemu nemajú priamy prístup (resp. nebolo tvrdené inak), preto nie je celkom zrejmé, aký to môže mať dopad na bezpečnosť a ochranu života a zdravia iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov či návštevníkov tohto bytového domu než žalovaných. A napokon, v prípade vyhovenia žaloby o vypratanie vznikne žalovaným povinnosť vrátiť vec do pôvodného stavu, resp. nahradiť škodu spôsobenú s vynaložením nákladov pre vrátenie veci do pôvodného stavu, čiže vykonaný zásah spočívajúci v odstránení vonkajšieho zábradlia na balkóne bytu č. X nepredstavuje tak intenzívny zásah do práv a oprávnených záujmov žalobkyne, ktoré by odôvodňovali potrebu bezprostrednej úpravy pomerov medzi ňou a žalovanými. Žalobkyňa nespomína, že by aj iné vnútorné úpravy (a nielen odstránenie tohto vonkajšieho zábradlia) mohli byť prekážkou pre kolaudáciu, pričom zo žiadneho popísaného správania žalovaných nevyplýva, že by sa chystali či sa pripravovali na vykonanie takýchto iných stavebných úprav, zmien a zásahov.

10.2. Zo všetkých uvedených dôvodov preto súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia aj v časti o uloženie povinnosti žalovaným nainštalovať a namontovať späť nimi odstránené sklenené zábradlie zn. ZAPRO.SK na balkóne prislúchajúcemu bytu č. X v predmetom bytovom dome.

11. Súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovaným na vlastné náklady odstrániť neoprávnené drobné stavby - oplotenie a sklad pre náradie vybudované na pozemkoch parcely registra „C“ č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/X v k. ú. Z. O. zamietol ako nedôvodný. Pletivový plot a sklad na náradie možno označiť ako drobné stavby (hoci pri sklade na náradie z predložených dôkazov a fotodokumentácie jednoznačne nevyplýva, že ide o vec pevne spojenú so zemou), avšak zo strany žalobkyne nebola osvedčená existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami vyžadujúca si bezprostredný súdny zásah. Obe tieto stavby sú postavené na pozemkoch resp. na ich obvode, ku ktorým žalovaní legitímne očakávajú nadobudnutie výlučného vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy z 22. februára 2017 a za ktoré už zaplatili polovicu dohodnutej kúpnej ceny. Samotné vybudovanie týchto stavieb hoci aj bez ohlásenia príslušnému stavebnému úradu bez ďalšieho neosvedčuje naliehavosť situácie odôvodňujúcej nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Iné skutkové okolnosti (napr. hrozba konkrétnej vážnej škody či ťažko napravitelnej ujmy a pod.) opodstatňujúce potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami uvedené v relevantných konkrétnostiach a nielen v neurčitej všeobecnosti tvrdené neboli.

12. Súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia v časti o uloženie povinnosti na vlastné náklady odstrániť zeminu a iné predmety s vysokou hmotnosťou na streche podzemných garáží nachádzajúcej sa na pozemkoch parcely registra „C“ č. XXXX/XX a XXXX/XX v k. ú. Z. O.

ako neopodstatnený takisto zamietol, pretože žalobkyni sa v tejto súvislosti nepodarilo dostatočne hodnoverne osvedčiť bezodkladnú potrebu úpravy pomerov medzi stranami.

12.1. Z priložených fotografií síce vyplýva, že žalovaní umiestnili na tieto pozemky - vo vzťahu ku ktorým legitímne očakávajú nadobudnutie výlučného vlastníctva na základe uzavretej kúpnej zmluvy z 22. februára 2017 a ktoré sú účelovo určené na užívanie ako predzáhradka k bytu č. 2 - niekoľko vriec so zeminou, avšak ide o bežnú záhradnú zeminu používanú pri obhospodarovaní a kultivovaní záhrad, pričom objem tejto vnesenej zeminy na prvý pohľad celkom nepochybne nenaznačuje, že by bol objektívne schopný reálne a bezprostredne ohroziť či poškodiť statiku strechy podzemných garáží a spôsobiť tým škodu. Takéto tvrdenie je len domnienkou žalobkyne, avšak dôkazy, z ktorých by bolo možné dostatočne spravdepodobniť záver o bezprostredne hroziacom vážnom porušení statiky strechy podzemných garáží, chýbajú.

12.2. Uvedené rovnako platí aj vo vzťahu k „iným predmetom s vysokou hmotnosťou“, ktoré boli vnesené na predmetné pozemky tvoriace strechu podzemných garáží. Tento žalobkyňou použitý pojem je zároveň natoľko neurčitý a vágny, že nie je z neho zrejmé, aké konkrétne predmety má žalobkyňa na mysli a akú hmotnosť považuje za tak „vysokú“, aby bola schopná bezprostredne ohroziť či poškodiť statiku strechy podzemných garáží. Z priloženej fotodokumentácie miesta samotného prítomnosť žiadnych takýchto predmetov nevyplýva; možno z nich vydedukovať len bežný záhradný nábytok, stromy a kry nízkeho vzrastu či záhradné nášľapné kamene a iné okrasné prvky. Bezprostrednú obavu zo vzniku vážnej škody na statike strechy podzemných garáží žalobkyňa teda neosvedčila žiadnym relevantným dôkazom.

13.1. Konkludujúc uvedené, so zreteľom na to, že žalobkyňa neosvedčila potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi sporovými stranami, nebola tak splnená jedna z kumulatívnych zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, a preto súd podaný návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu ako nedôvodný zamietol (§ 328 ods. 1 in fine CSP).

13.2. Splnenie ostatných kumulatívnych zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia už nebolo potrebné skúmať, pretože - so zreteľom na vyššie uvedené - nemohli privodiť iné rozhodnutie vo veci.

14. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP v spojení § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní mali v konaní plný procesný úspech, preto im proti neúspešnej žalobkyni (navrhovateľke neodkladného opatrenia) vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd však v súlade so zásadou procesnej ekonómie v zmysle čl. 17 CSP náhradu trov konania žalovaným nepriznal (R 72/2018), pretože z obsahu spisu nevyplýva, že by im v tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia vznikli nejaké trovy súdneho konania alebo právneho zastúpenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka) 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.