

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 22C/33/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1120210453
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ágnes Nagyvová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2020:1120210453.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v spore žalobcov: 1./ V.. J. K., C., T.. XX.XX.XXXX, a 2./ I.. J. K., T.. XX.XX.XXXX, B. H. W. XX, Bratislava, obaja právne zast.: Capitol Legal Group, advokátska kancelária s.r.o., IČO: 47 257 211, Digital Park III, Einsteinova 19, Bratislava, proti žalovanému: Penat, a.s., IČO: 46 986 782, Fándlyho 8, Bratislava, o nariadenie neodkladného opatrenia,

rozhodol:

Súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

Žalovanému sa nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia dňa 24.06.2020 doručili súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v znení:

"I. Žalovaný ako výlučný vlastník je povinný zdržať sa prevodu vlastníckeho práva na tretie osoby alebo zaťažiť právom tretích osôb, vrátane nájomných práv (okrem prevodu vlastníckeho práva na žalobcov, alebo dohôd so žalobcami) nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v projekte pod názvom "BYTOVÝ DOM BÚDKOVA CESTA", pozostávajúcom z rozostavaného bytového domu, Búdková cesta, Druh stavby: Rozostavaná budova, bez súpisného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, Katastrálne územie: Staré mesto:

a. byt č. 1, ktorý sa nachádza na podlaží -1 suterén, v Bytovom dome Búdková cesta, vchod: Búdková cesta, suterén, Druh stavby: Rozostavaná budova, bez súpisného a orientačného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto (ďalej len "Byt č. 1");

b. byt č. 2, ktorý sa nachádza na podlaží -1 suterén, v Bytovom dome Búdková cesta, vchod: Búdková cesta, suterén, Druh stavby: Rozostavaná budova, bez súpisného a orientačného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto (ďalej len "Byt č. 2");

c. spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu v spoluvlastníckom pomere 6366/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. 1;

d. spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu v spoluvlastníckom podiele 10252/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. 2;

e. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných Bytovým domom v spoluvlastníckom podiele 6366/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. 1;

f. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných Bytovým domom v spoluvlastníckom podiele 10252/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. 2;

g. záhrady a pozemky o výmere 157 m², parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape s parcelnými číslami XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX Z. XXXX/XX, Druh pozemku: Záhrady, pozemky evidované na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto a ktoré budú užívané ako predzáhradka k Bytu č. 2;

h. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16 z 45568/264837, na nebytovom priestore č. 2 - NP1, hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na 3. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej "Garáž"), parkovacie státie č. P11 (ďalej len "Parkovacie státie č. P11"), evidovaná ako Rozostavaný nebytový priestor, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto;

i. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16 z 45568/264837 na nebytovom priestore č. 2 - NP1, hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na 3. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej "Garáž"), parkovacie státie č. P12 (ďalej len "Parkovacie státie č. P12"), evidovaná ako Rozostavaný nebytový priestor, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto.

(ďalej len "Nehnutelnosti")

II. Žalovaný je povinný zdržať sa akýchkoľvek právnych úkonov s povahou zmluvy o budúcej zmluve, ktorými by sa zaviazal previesť svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam, vkladom do majetku tretej osoby, kúpnu, zámennou, darovacou alebo akoukoľvek inou zmluvou, ktorej predmetom by bol prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam alebo zaťaženie Nehnutelností akýmkoľvek ťarchami alebo bremenami, vrátane založenia nájomných vzťahov k Nehnutelnostiam, okrem právnych úkonov podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 22.02.2017 a jej dodatkov uzatvorenej medzi Žalobcami a Žalovaným.

III. Žalovaný je povinný zdržať sa uzavretia akýchkoľvek právnych úkonov s povahou rezervačnej zmluvy, ktorými by sa zaviazal rezervovať predaj Nehnutelností pre tretie osoby.

IV. Žalovaný je povinný zdržať sa vykonávania akýchkoľvek úkonov smerujúcich k ponúkaniu predaja a/alebo sprostredkovania predaja Nehnutelností tretím osobám odlišných od Žalobcov.

V. Žalovaný je povinný uhradiť trovy konania Žalobcov vo výške 245,99 eur na účet právneho zástupcu, Capitol Legal Group, advokátska kancelária s.r.o., G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, G.: U., vedený v U., Z..G.. Bratislava."

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol odôvodnený na tom skutkovom základe, že žalobcovia v postavení záujemcu dňa 07.04.2016 uzatvorili so žalovaným, v postavení developera - stavebníka realizujúceho výstavbu projektu "Villa Penat" na Búdkovej ulici, rezervačnú zmluvu, ktorou žalovaný rezervoval pre žalobcov byt s označením X 1AB pozostávajúci zo 6 obytných miestností a príslušenstva o výmere 165,36 m² spolu so záhradou o výmere 125,65 m². Žalobcovia sa v rezervačnej zmluve zaviazali uhradiť rezervačný poplatok a uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve do určitej doby, žalovaný sa zároveň zaviazal ukončiť výstavbu bytového domu najneskôr do novembra 2016, pričom uvedený termín, ako i termín plnenia boli dodatkom posunuté najneskôr do apríla 2017. Podľa návrhu sa zmluvné strany následne dohodli, že bez uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorili dňa 22.02.2017 kúpnu zmluvu v znení jej dodatku zo dňa 25.05.2017, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým žalobcovia žiadali nariadiť neodkladné opatrenie. V súlade s kúpnu zmluvou dňa 20.03.2017 uhradili prvú splátku kúpnej ceny, druhú - poslednú splátku sa zaviazali uhradiť po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Žalobcovia v návrhu poukázali na to, že daná kúpna zmluva má formálne nedostatky, ktoré by mohli byť vytknuté pri vklade kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Tvrdili, že v dôsledku pasivity žalovaného sú v bezvýhodiskovej situácii, pretože bez

súčinnosti žalovaného nemôžu zabezpečiť kolaudáciu stavby, úpravu formálnych nedostatkov zmluvy a podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2.1 Za rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov považovali skutočnosť, že žalovaný už od podpísania kúpnej zmluvy neustále posúva termín kolaudácie stavby, budova do dnešného dňa nie je plynofikovaná, chýbajú sieťové pripojenia. Tiež uviedli, že žalovaný ako stavebník upravil jedno poschodie stavby bez stavebného povolenia, v dôsledku čoho bolo čiastočne zasypané podzemné podlažie, preto Byt č. 1 a Byt č. 2, ktoré sú v zmluve označené ako 1PP, sú na liste vlastníctva označené ako byty v suteréne. V súvislosti s uvedenými tvrdeniami poukázali na komunikáciu medzi nimi a žalovaným od roku 2017 do júna 2019 a mali za to, že z nej jednoznačne vyplýva obštrukčné konanie žalovaného, teda neplnenie povinností developera a ohrozenie ich záujmov ako kupujúcich. Tvrдили, že sú dlhodobo v právnej neistote, keď majú podpísanú kúpnu zmluvu, ktorá na jednej strane zakladá obligačno-právny vzťah medzi sporovými stranami, na druhej strane však má formálne vady.

2.2 Žalobcovia videli dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia v snahe žalovaného scudziť stavbu a byty, ktoré kúpili, v existencii zmluvy o zriadení záložného práva na ich byty a v ponúkaní ich bytov na predaj prostredníctvom realitných portálov. Pokiaľ ide o údajnú snahu žalovaného o scudzenie stavby a bytov žalobcov, žalobcovia s poukazom na email zo dňa 22.06.2020 uviedli, že žalovaný sám deklaruje vôľu predáť nehnuteľnosť tretej osobe, a to napriek tomu, že so žalobcami uzavrel kúpnu zmluvu. Mali za to, že by žalovaný mal zmluvný vzťah s nimi ako kupujúcimi urovnať tak, aby bola kúpna zmluva spôsobilá na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, keďže ako kupujúci z kúpnej zmluvy riadne plnili. Podnikateľský zámer žalovaného nebol žalobcom známy, teda nevedeli, prečo sa žalovaný chce vzdať nehnuteľnosti. Mali však za to, že skutočnosť preukazujúca vôľu žalovaného predáť nehnuteľnosť je sama o sebe dostatočným dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by sa im poskytla dočasná ochrana, v opačnom prípade by došlo k ohrozeniu a zhoršeniu vymožitelnosti ich práva, keby sa mali domáhať vlastníckeho práva voči inému subjektu. Vo vzťahu k zmluve o zriadení záložného práva na byty žalobcov žalobcovia uviedli, že najpodstatnejším, avšak nie jediným dôvodom potreby nariadenia neodkladného opatrenia je zjavné nakladanie žalovaného s ich bytmi, čo podľa nich preukazuje výpis z katastra nehnuteľností, na ktorom je vyznačená plomba na základe V-11267/2020, a to pri všetkých bytoch v rozostavanej stavbe, ktoré sú podľa listu vlastníctva naďalej vo vlastníctve žalovaného. Žalobcovia mali za to, že ide o záložnú zmluvu, ktorej obsah však nevedeli zistiť. Tvrдили, že pokiaľ bude na príslušnom liste vlastníctva zapísaná ako ťarcha záložné právo, je vlastníkom nehnuteľnosti v postavení dlžníka a záložný veriteľ má voči nemu pohľadávku, ktorú môže uspokojiť zo zálohu. Žalobcovia považovali za nesporné, že tretia osoba má voči žalovanému pohľadávku, ktorá má byť zabezpečená záložným právom zaťažujúcim nehnuteľnosti, ktoré majú nadobudnúť žalobcovia podľa kúpnej zmluvy. Nakoniec, pokiaľ ide o žalobcami tvrdenú dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia v dôsledku ponúkania ich bytov na predaj, žalobcovia uviedli, že prostredníctvom realitných portálov zistili, že byty v bytovom dome "Villa Penat" sú ponúkané na predaj a na prenájom. Žalobcovia vyjadrili dôvodnú obavu, že predmetom ponuky žalovaného sú byty alebo záhrada, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy uzavretej medzi nimi a žalovaným. Poukázali na webové stránky ponúk:

- EDREY Real Estate Vám ponúka na predaj veľkometrážny Ateliér v novovzniknutom rezidenčnom projekte Villa Penat, ktorý sa nachádza v lukratívnej lokalite starého mesta v blízkosti Horského Parku [dostupné online: https://www.edrey.sk/nehnutelnost/byt_predaj_staremesto/ navštívené 2020-03-18],

- FEDORS Group vám ponúka na predaj nadštandardný 4-izbový byt s vlastnou záhradou v novovzniknutom rezidenčnom projekte Villa Penat, ktorý sa nachádza v lukratívnej lokalite Starého Mesta v blízkosti Horského parku na Búdkovej ulici [dostupné online: <https://m.byty.sk/3464020/rezervovane-velkometrazny-150-m2-byt-s-vlastnou-zahradou-80-m2/?i9=ce72f239b619> navštívené 2020-03-18],

- LUKRATÍVNY 4 IZBOVÝ BYT S VLASTNOU ZÁHRADOU VEDĽA HORSKÉHO PARKU [dostupné online: <https://www.fedorsgroup.sk/ponuky/lukrativny-4-izbovy-byt-s-vlastnou-zahradou-vedla-horskeho-parku> navštívené 2020-03-18],

- www.flatbook.sk/byty/bratislava-stare-mesto/bytovy-dom/1062/villa-penat-navstivené 2020-04-29].

Poukázali ďalej na to, že realitné portály ponúkajú k bytom aj záhradu, pričom v bytovom dome "Villa Penat" prislúcha záhrada jedine k ich bytu, keďže iba z ich bytov je prístup do záhrady. Tvrдили, že podľa

ponuky Fedorsgroup sa predáva nehnuteľnosť o celkovej rozlohe 177,5 m² (99,5m² plocha bytu + 78m² plocha záhrady), ktorá sa nachádza na 2. podlaží šesťposchodovej novostavby bytového domu, ktorý obsahuje len 18 bytových jednotiek. Predmetná ponuka sa podľa nich zhoduje s opisom jedného z ich bytov, pričom rozdiel sú len 2 m² oproti skutočnej rozlohe, čo je zanedbateľné pri rozostavenej stavbe. Podľa ponuky Flatbook sa zas predáva byt, ktorý v plnom rozsahu zodpovedá jednému z ich bytov, ktorý majú nadobudnúť podľa kúpnej zmluvy. Žalobcovia tak mali za to, že obštrukcie zo strany žalovaného pri kolaudácii od roku 2017 zakladajú dôvodnú obavu, že žalovaný môže s nehnuteľnosťami špecifikovanými v kúpnej zmluve nakladať, totiž podľa listu vlastníctva je z právneho hľadiska skutočným vlastníkom daných nehnuteľností. Tvrdili, že ich obavu potvrdzuje komunikácia so žalovaným, zmluva o zriadení záložného práva zistená prostredníctvom výpisu z katastra nehnuteľností a tiež ponuky na realitných portáloch. Potenciálny záujemca o nehnuteľnosti sa podľa nich môže dôvodne spoliehať na zápis v katastri nehnuteľností, ktorý svedčí v prospech žalovaného, môže reálne uzavrieť rezervačnú zmluvu alebo kúpnu zmluvu na identické nehnuteľnosti ako oni, čo by spôsobilo výrazné zhoršenie ich právneho postavenia a zvýšilo by právnu neistotu vo vzniknutej situácii. Mali za to, že z emailu zo dňa 22.06.2020 je preukázateľná snaha a úmysel žalovaného predáť nehnuteľnosti osobe odlišnej od nich, keďže žalovaný sám vyjadril úmysel scudzitiť nehnuteľnosti. Zo zmluvy o zriadení záložného práva považovali za preukázané, že žalovaný vykonáva úkony smerujúce k nakladaniu s nehnuteľnosťami, resp. ktoré by odôvodňovali predpoklad, že s predmetnými nehnuteľnosťami nakladá zamýšľa, preto v danej veci je potrebné nariadiť neodkladné opatrenie. Zároveň uviedli, že v prípade, ak by žalovaný nemal úmysel predmetné nehnuteľnosti previesť na inú osobu, resp. iným spôsobom s nimi nakladať, zásah do jeho vlastníckeho práva v podobe zákazu nakladania s nimi by bol fakticky iba formálny a nemal žiadny reálny dopad na neho. Ak by naopak, žalovaný mal úmysel tieto nehnuteľnosti scudzitiť, prípadne zaťažiť, bezprostredná hrozba ujmy na ich právach by bola daná, a teda by bol dôvod na vydanie neodkladného opatrenia.

3. Žalobcovia k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojili sms/email komunikáciu medzi žalobcom 1./ a pani B. za obdobie od 29.09.2017 do 26.06.2019, výzvu na uzavretie dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019 adresovanú žalovanému spolu s kópiou podacieho lístku, emailovou komunikáciou medzi žalobcom 1./ - jeho právnym zástupcom - a pani U. za obdobie august - september 2019, email od právneho zástupcu žalobcov zo dňa 18.12.2019 adresovaný T. U., ponuky nehnuteľností z internetových portálov, Dodatok č. 1 zo dňa 25.05.2017 ku kúpnej zmluve zo dňa 22.02.2017, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto zo dňa 03.11.2017 spolu s kópiou katastrálnej mapy, výpis z uvedeného listu vlastníctva zo dňa 06.05.2020, Kúpnu zmluvu zo dňa 22.02.2017, rezervačnú zmluvu zo dňa 07.04.2016 spolu s jej dodatkom č. 1 zo dňa 30.07.2016, email od I. U. zo dňa 22.06.2020,

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby
c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

Podľa § 328 ods. 2 veta prvá CSP o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

Podľa § 329 ods. 1 CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

5. V súvislosti s podaným návrhom žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia súd zistil, že sa konanie o návrhu totožných žalobcov smerujúce proti totožnému žalovanému na nariadenie totožného neodkladného opatrenia viedlo na Okresnom súde Bratislava I aj pod sp. zn. 7C/17/2020, sp. zn. 15C/22/2020 a sp. zn. 3C/25/2020. Uznesením sp. zn. 7C/17/2020 zo dňa 22.04.2020 bol návrh žalobcov zamietnutý z dôvodu neosvedčenia tvrdení žalobcov, že by sa nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom inzercie, týkali bytov uvedených v petite návrhu (Byt č. 1 a Byt č. 2), teda bytov podľa kúpnej zmluvy, keď inzerované nehnuteľnosti majú úplne iné špecifikácie. Uvedené uznesenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/46/2020 z 11.06.2020, pričom odvolací súd zdieľal záver súdu prvej inštancie o nenaplnení zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, keď síce osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi nimi a žalovaným titulom kúpnej zmluvy, avšak neosvedčili, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, sú žalovaným inzerované na predaj, teda že sú predmetom akéhokoľvek konania zo strany žalovaného. Uznesením sp. zn. 3C/25/2020 zo dňa 05.06.2020 súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom rozhodnutie rovnako odôvodnil nenaplnením náležitostí návrhu, keď žalobcovia nepreukázali dôvodnosť neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, neosvedčili, že žalovaný podniká kroky smerujúce k scudzeniu nehnuteľností, keďže vyznačenie plomby v katastri nehnuteľností nepreukazuje skutočnosť, že sa žalovaný snaží scudziť byt, naopak, poukazuje na pohľadávku tretej strany voči žalovanému, ktorá je zabezpečená majetkom žalovaného, do ktorého byty stále patria. Nakoniec rozhodnutím sp. zn. 15C/22/2020 z 01.06.2020 súd konanie zastavil z dôvodu prekážky skôr začatého konania vedeného pod sp. zn. 3C/25/2020.

6. Súd z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a z pripojených listinných dôkazov zistil, že medzi žalobcami a žalovaným bola dňa 07.04.2016 uzatvorená rezervačná zmluva, predmetom ktorej bol záväzok žalovaného rezervovať v prospech žalobcov dané nehnuteľnosti (byt označený ako byt č. 1AB - 6 izbový vo veži X na 1. nadzemnom podlaží o celkovej ploche 165,36 m², záhrada o výmere 125,65 m², 2 parkovacie miesta) a záväzok žalobcov uhradiť preddavok na kúpnu cenu vo výške 5 000,- eur. Podľa dodatku č. 1 k rezervačnej zmluve sa žalovaný zaviazal ukončiť výstavbu bytového domu do 04/2017. Medzi stranami sporu bola následne dňa 22.02.2017 uzavretá kúpna zmluva a dňa 25.05.2017 dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, z ktorých súd zistil, že žalovaný ako predávajúci a výlučný vlastník Bytu č. 1, Bytu č. 2 a ďalších nehnuteľností uvedených v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, sa zaviazal predáť žalobcom nehnuteľnosti za kúpnu cenu 537 345,- eur s tým, že prvá časť kúpnej ceny bola splatná do 20.03.2017 a druhá časť kúpnej ceny mala byť uhradená na základe faktúry žalovaného po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia žalovaným. Súčasne sa strany zaviazali, že k odovzdaniu nehnuteľností dôjde až po splnení odkladacích podmienok - uzatvorenie kúpnej zmluvy a úplné zaplatenie kúpnej ceny. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre okres: Bratislava I, obec: BA- m. č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto, aktuálneho v čase vydania tohto rozhodnutia súdu, súd zistil, že žalovaný je stále evidovaný ako vlastník Bytu č. 1 a Bytu č. 2, pričom pri uvedených dvoch bytoch v suteréne je vyznačená plomba na základe V-17456/2020, zároveň je v poznámke uvedené začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 33Cb/54/2020 zo dňa 06.05.2020 o určenie vlastníckeho práva k stavbe - rozostavanému bytovému domu, Búdková cesta, postavenej na parc.č.XXXX/XX v k.ú. Staré Mesto na LV XXXX a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia k rozostavanému bytu č.1 a č.2, -1.p. vchod Búdková cesta, P-611/20. Z emailu od pani I. U. zo dňa 22.06.2020 (č. I. 90) vyplýva, že na pokyn p. U. bol žalobcovi 1./ v prílohe zaslaný návrh dohody ku kúpnej zmluve medzi žalobcami a žalovaným. Nový vlastník mal prebrať všetky práva a povinnosti voči žalobcom ako klientom/kupujúcim na základe KZ uzatvorenej medzi stranami sporu. Projekt manažmentu mala naďalej vykonávať p. U.. P. U. požiadala žalobcov o podpis, prípadne pripomienkovanie návrhu dohody ku kúpnej zmluve. Príloha tohto emailu nebola súdu predložená.

7. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno v činnosti súdu pred začatím konania, a pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia výlučne na tom, kto ho navrhuje, s tým, že smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti, primeranosti) nariadenia neodkladného opatrenia. Unesenie dôkazného bremena v tomto konaní teda predpokladá len to, aby žalobca súdu aspoň navrhol dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený predbežným opatrením, ako i dôkazy na osvedčenie naliehavosti, primeranosti a nevyhnutnosti takéhoto opatrenia. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie len na základe tvrdení navrhovateľa neodkladného opatrenia bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Neodkladné opatrenie nemožno vydať iba na základe tvrdení žalobcu bez osvedčenia aspoň základných skutočností umožňujúcich prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Neodkladné opatrenie musí byť zároveň primerané nároku, mať s ním vecnú súvislosť a musí byť prípustné.

8. Vzhľadom na vyššie uvedené, keď Okresný súd Bratislava I o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia už rozhodol uznesením 7C/17/2020 zo dňa 22.04.2020 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/46/2020 z 11.06.2020, kedy predmetom posúdenia boli tvrdenia žalobcov o ponúkaní ich bytov žalovaným na predaj prostredníctvom realitných portálov, uznesením sp. zn. 3C/25/2020 zo dňa 05.06.2020, kedy skutkovým tvrdením žalobcov bola okrem ponúkania ich bytov žalovaným na predaj aj existencia zmluvy o zriadení záložného práva na ich byty a v rozhodnutí bolo posúdené údajné záložné právo, potom súd v predmetnom konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia doručeného súdu dňa 24.06.2020 vedeného pod sp. zn. 22C/33/2020 posúdil len žalobcami tvrdenú existenciu novej skutočnosti odôvodňujúcej nariadenie neodkladného opatrenia, a to emailovou správou od žalovaného zo dňa 22.06.2020. Žalobcovia totiž dňa 24.03.2020 (sp. zn. 7C/17/2020), dňa 07.05.2020 (3C/25/2020) a dňa 24.06.2020 (sp. zn. 22C/33/2020) doručili súdu takmer totožné návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom sa líšili vždy len o jedno ďalšie pridané skutkové tvrdenie, ktorým odôvodňovali potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, t.j. v tomto prípade "snaha žalovaného scudzitiť stavbu a byty kúpené žalobcami" (č. I. 8). Žalobcovia pritom sami v návrhu poukázali na to, že "nový dôkaz je uvedený v časti III. A návrhu".

9. Po posúdení návrhu žalobcov a predložených listinných dôkazov súd dospel k záveru, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vyhovieť. Žalobcovia svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 25.05.2017 bola uzavretá medzi nimi ako kupujúcimi a žalovaným ako predávajúcim kúpna zmluva na nehnuteľnosti (bod 1. uznesenia), pričom polovicu dohodnutej kúpnej ceny už uhradili, druhú polovicu ceny sa zaviazali uhradiť až po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Tvrdili, že žalovaný robí obštrukcie, zbytočne veci naťahuje a vykonáva úkony smerujúce k scudzeniu nehnuteľností tým, že ich ponúka na predaj, zriadil k nim záložné právo a v neposlednom rade uvedené konanie podľa žalobcov vyplýva aj z emailu od žalovaného zo dňa 22.06.2020. Súd v konaniach vedených pod sp. zn. 7C/17/2020 a sp. zn. 3C/25/2020 nezhliadol dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia, keď mal za to, že žalobcovia neosvedčili potrebu neodkladnej úpravy pomerov ponukami realitných kancelárií, ani vyznačenou plombou na liste vlastníctva č. XXXX pre okres: Bratislava I, obec: BA- m. č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto. V predmetnom konaní je nepochybné, že žalovaný je toho času na uvedenom liste vlastníctva stále evidovaný ako vlastník nehnuteľností, dokonca na liste vlastníctva pribudla poznámka o začatí súdneho konania na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 33Cb/54/2020 zo dňa 06.05.2020 o určenie vlastníckeho práva k stavbe - rozostavanému bytovému domu, Búdková cesta, postavenej na parc.č.XXXX/XX v k.ú. Staré Mesto na LV XXXX a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia k rozostavanému bytu č.1 a č.2, -1.p. vchod Búdková cesta , P-611/20. Súd z predloženého emailu p. U. zo dňa 22.06.2020 adresovaného žalobcovi 1./ nezistil úmysel žalovaného bez vedomia žalobcov nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 22.02.2017, práve naopak, podľa uvedenej správy žalovaný zaslal žalobcom návrh Dohody ku kúpnej zmluve na podpis, prípadne na pripomienkovanie, z čoho vyplýva, že má záujem uzatvoriť so žalobcami dohodu ohľadom práv a povinností, pričom ich ubezpečil, že obsah kúpnej zmluvy zostane bez zmeny. Súd poukazuje na to, že navrhovateľ neodkladného opatrenia (žalobca) musí (pokiaľ chce byť v konaní o neodkladnom opatrení úspešný) osvedčiť nielen svoj

nárok voči žalovanému, ale aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov, t. j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu budúceho rozhodnutia. V tomto smere nepostačuje iba obava žalobcov z možného nakladania žalovaného s nehnuteľnosťami, ale osvedčenie, že táto obava aj reálne hrozí (a to v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia). Podľa názoru súdu žalobcovia v predmetnej veci neosvedčili a nepreukázali potrebu okamžitého zásahu zo strany súdu, keďže z predložených listinných dôkazov - z emailu zo dňa 22.06.2020 nevyplýva záver, že by žalovaný mal záujem nehnuteľnosti predať, resp. že realizuje ich prevod akýmkoľvek spôsobom alebo istým spôsobom s nimi nakladá. Podľa názoru súdu stav bezprostredne hroziacej ujmy nie je možné bez ďalšieho považovať za preukázaný len na základe skutočnosti, že žalovaný dňa 22.06.2020 doručil žalobcom návrh dohody k ich kúpnej zmluve na podpis, resp. na pripomienkovanie. Toho času preto hrozba ujmy z konania žalovaného vo vzťahu k žalobcom ostáva v rovine hypotézy. Bez osvedčenia naliehavosti situácie nemožno prijať záver, že žalobcom hrozí vznik reálnej ujmy, ktorá je podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Okrem toho súd poukazuje aj na to, že z listu vlastníctva č. XXXX pre okres: Bratislava I, obec: BA - m. č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré mesto, aktuálneho v čase vydania tohto rozhodnutia súdu vyplýva, že strana sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 33Cb/54/2020 oznámila Okresnému úradu Bratislava, katastrálny odbor, že sa vedie konanie o určenie vlastníckeho práva k stavbe - rozostavanému bytovému domu, Búdková cesta, postavenej na parc. č. XXXX/XX v k. ú. Staré Mesto na LV XXXX a bol podaný aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia k rozostavanému bytu č.1 a č.2, -1.p. vchod Búdková cesta, P-611/20. Súd tak mal za to, že aj vyznačením poznámky v katastri nehnuteľností, aj keď sa týka iného konania, je žalobcom poskytnutá ochrana, rovnako sú chránené tretie osoby, ktoré by mohli dobromyseľne nadobudnúť nehnuteľnosti do vlastníctva od žalovaného.

10. Vzhľadom na uvedené súd rozhodol tak, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, keď mal za to, že žalobcovia nepreukázali nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ktoré tu musí reálne hroziť.

11. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

12. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keďže z dôvodu zamietnutia návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia bol žalovaný plne úspešný. Súd však žalovanému náhradu trov konania nepriznal, keďže mu zo spisu žiadne trovy nevyplývajú.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Okresný súd Bratislava I (§ 357 písm. d/ CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.