

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/46/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1120206571
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Floreková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1120206571.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Magdalény Florekovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci žalobcov : 1. R.. S. Q., B., nar. XX. X. XXXX, bytom Y. XX, Z., 2. W.. S. Q., nar. X. XX. XXXX, bytom Y. XX, Z., žalobcovia 1, 2 zastúpení Capitol Legal Group, advokátska kancelária, s.r.o., Digital Park III, Einsteinova 19, Bratislava, proti žalovanému : Penat, a.s., Fándlyho 8, Bratislava, IČO : 46 986 782, o nariadenie neodkladného opatrenia o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami, na odvolanie žalobcov 1, 2 proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I zo dňa 22. 4. 2020 č.k. 7C/17/2020 - 241, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
Žalovanému voči žalobcom 1, 2 **n e p r i z n á v a** právo na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1/ Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia. Podaním zo dňa 23.03.2020 sa žalobcovia domáhali, aby súd nariadil neodkladné a zabezpečovacie opatrenie (ďalej Návrh) v nasledujúcom znení :

- 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, Z. H., 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. M. W., Katastrálne územie : Staré mesto :

a. byt č. 1, ktorý sa nachádza na podlaží - 1 suterén, v Bytovom dome Z. H., vchod : Z. H., 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. M. W., Katastrálne územie : Staré mesto (ďalej len „Byt č. 1“);

b. byt č. 2, ktorý sa nachádza na podlaží - 1 suterén, v Bytovom dome Z. H., vchod : Z. H., 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. M. W., Katastrálne územie : Staré mesto (ďalej len „Byt č. 2“);

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

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

e. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných Bytovým domom v spoluvlastníckom podiele XXXX/XXXXXX, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. X;

f. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných Bytovým domom v spoluvlastníckom podiele XXXXX/XXXXXX, ktorý je spojený s vlastníctvom Bytu č. X;

g. záhrady a pozemky o výmere XXX W., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parcelnými číslami XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a 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. M. W., Katastrálne územie : M. W. a ktoré budú užívané ako predzáhradka k Bytu č. X.

h. spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX z XXXXX/XXXXXX, na nebytovom priestore č. 2 - I., hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na 3. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej „Garáž“), parkovacie státie č. B. (ďalej len „Parkovacie státie č.B.“), 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. M. W., Katastrálne územie : M. W.;

i. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16 z XXXXX/XXXXXX na nebytovom priestore č. 2- I., hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na 3. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej „Garáž“), parkovacie státie č. B. (ďalej len „Parkovacie státie č.B.“), 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“)

- 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.

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

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

- Žalovaný je povinný uhradiť trovy konania Žalobcov vo výške 245,99 EUR na účet právneho zástupcu, Capitol Legal Group, advokátska kancelária s.r.o., M. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, SWIFT : G., vedený v Tatrabanke, a.s. Bratislava.

2/ Návrh bol odôvodnený tým, že žalobcovia v roku 2016 prejavili záujem o kúpu bytov v projekte žalovaného s názvom „O. B.“, ktorý je evidovaný ako rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele registra „C“ s parcelným číslom XXXX/XX, na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre Okres : Bratislava I, Obec : Z.-W..Č.. M. W., Katastrálne územie : M. W. (ďalej len „Bytový dom“). Dňa 07.04.2016 uzatvorili žalobcovia so žalovaným rezervačnú zmluvu, ktorou žalovaný rezervoval pre žalobcov byt s označením P. XAB, 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. Žalovaný sa zaviazal ukončiť výstavbu Bytového domu najneskôr do novembra 2016, pričom dodatkom k rezervačnej zmluve sa posunul termín plnenia, najneskôr do apríla 2017. Žalobcovia sa so žalovaným následne dohodli, že uzatvoria kúpnu zmluvu bez uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve. Dňa 22.02.2017 uzatvorili žalobcovia so žalovaným kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva zo žalovaného na žalobcov k nehnuteľnostiam špecifikovaným vyššie, teda k bytu č. 1 a bytu č. 2 nachádzajúcom sa v Bytovom dome a im zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu a taktiež záhradu o výmere 157 m². Dodatkom zo dňa 25.05.2017 ku kúpnej zmluve boli špecifikované spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zastavaných Bytovým domom. Žalobcovia v súlade s kúpnu zmluvou uhradili prvú splátku vo výške jednej polovice kúpnej ceny žalovanému do 20.03.2017. Druhú splátku vo výške jednej polovice kúpnej ceny sú žalobcovia povinní uhradiť až na základe faktúry vystavenej žalovaným po predložení platného kolaudačného rozhodnutia. Žalobcovia taktiež uviedli, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy došlo k formálnym nedostatkom pri označení zmluvných strán, čo bude mať za následok prerušenie katastrálneho konania, nakoľko v kúpnej zmluve absentuje rodné priezvisko kupujúcich a ich dátum narodenia, uvedenie, že ide o stavbu bez súpisného čísla, označenie predmetných bytov je nedostatočné a taktiež absentuje vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy. Zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností teda vyžaduje jednak odstránenie týchto nedostatkov a jednak kolaudáciu Bytového domu, ktorá sa vyžaduje na uvoľnenie hypotekárneho úveru, ktorý slúži na úhradu kúpnej ceny. Zaplatenie kúpnej ceny je zároveň jednou z podmienok vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom návrh na vklad je

podľa bodu 11.3 kúpnej zmluvy oprávnený podať iba žalovaný. Žalobcovia sú teda v bezvýhodiskovej situácii, nakoľko žalovaný je pasívny a bez jeho súčinnosti nemôžu zabezpečiť kolaudáciu stavby, úpravu formálnych nedostatkov kúpnej zmluvy a ani podať návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

3/ Od roku 2017 sa žalobcovia opakovane domáhali kolaudácie Bytového domu. Počas výstavby sa žalovaný ako developer rozhodol nadstaviť/upraviť jedno poschodie Bytového domu bez stavebného povolenia, čím došlo k dodatočnej požiadavke stavebného úradu, v dôsledku čoho bolo zasýpané podzemné podlažie do úrovne 80 cm, preto sú predmetné byty, ktoré žalobcovia kúpili, čiastočne pod úrovňou pôvodného terénu, napriek tomu, že v kúpnej zmluve sú popisované ako 1PP, teda prvé podzemné podlažie, pričom momentálne sú označené ako byty v suteréne. Žalovaný už od podpisu kúpnej zmluvy posúva termín kolaudácie stavby, avšak nepreukazuje reálnu snahu o riešenie situácie. Pôvodný termín kolaudácie bol november 2016, ktorý bol posunutý na apríl 2017. Bytový dom však do dnešného dňa nie je skolaudovaný, nie je plynofikovaný. Žalobcovia prostredníctvom realitných portálov zistili, že byty v Bytovom dome sú ponúkané na predaj, resp. prenájom, pričom zo znenia niektorých ponúk majú dôvodné obavy, že predmetom ponuky žalovaného sú aj byty a záhrada, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným. Žalobcovia majú obavy, že obštrukcie zo strany žalovaného pri kolaudácii Bytového domu a snahe upraviť kúpnu zmluvu, môžu znamenať, že žalovaný chce s predmetnými nehnuteľnosťami nakladať, nakoľko podľa údajov v katastri nehnuteľností je majiteľom stále žalovaný. Žalobcovia uviedli, že po nariadení neodkladného opatrenia pristúpia k podaniu žaloby proti žalovanému. Nariadenie neodkladného opatrenia je podľa žalobcov potrebné nielen na ochrany práv ich samých, ale aj potenciálnych nadobúdateľov nehnuteľností, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy.

4/ K návrhu na nariadenie neodkladného a zabezpečovacieho opatrenia boli priložené a označené nasledujúce listiny:

- Katastrálna mapa obce Bratislava - Staré Mesto
- Výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 22.03.2020
- Rezervačná zmluva zo dňa 07.04.2016
- Dodatok č. 1 k Rezervačnej zmluve
- Kúpna zmluva zo dňa 22.02.2017
- Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve zo dňa 25.05.2017
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 03.11.2017
- Kópia katastrálnej mapy
- Projektová dokumentácia predmetných nehnuteľností
- Výzva na uzavretie dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019
- Kópia konverzácie medzi žalobcami a žalovaným
- Ponuky realitných kancelárií
- Lekárska správa syna žalobcov

5/ Z predložených listín a z obsahu súdneho spisu mal súd prvej inštancie za osvedčené, že:

- žalobcovia so žalovaným uzatvorili Rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola povinnosť žalovaného rezervovať predmetné nehnuteľnosti v prospech žalobcov až do dokončenia Bytového domu, pričom výstavba mala byť dokončená najneskôr do XX/XXXX. Žalobcovia sa zaviazali uhradiť rezervačný poplatok vo výške 5.000 €.

- z výpisu z Katastra nehnuteľností z LV č. XXXX má súd za preukázané, že na LV je zapísaný rozostavaný bytový dom, v ktorom sa nachádza 19 bytov a 4 nebytové priestory, pričom ako vlastník bytu č. 1 a bytu č. 2 v suteréne je žalovaný

- žalobcovia so žalovaným Dodatkom č. 1 k Rezervačnej zmluve predĺžili lehotu na ukončenie výstavby Bytového domu do XX/XXXX.

- žalobcovia so žalovaným uzatvorili Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 1 a bytu č. 2 na prvom prízemnom podlaží zo žalovaného na žalobcov, pričom žalobcovia mali zaplatiť 1 kúpnej ceny do 20.03.2017, a 1 kúpnej ceny bude splatná na základe faktúry vystavenej žalovaným po kolaudácii Bytového domu. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa žalovaný zaviazal vykonať do 5 pracovných dní po úplnom zaplatení kúpnej ceny.

- žalovaný je stále vlastníkom Bytového domu, a Bytov

- podľa Kúpnej zmluvy má byt č. 1 výmeru 102,52 m², byt číslo 2 má výmeru 63,66 m², k bytu č. 2 prislúcha balkón o výmere 8,5 m². Predmetom Kúpnej zmluvy je okrem spoluvlastníckych podielov a bytov aj záhrada o výmere 157 m² - predzáhradka na parc. č. XXXX/XX, XX, XX a XX.

- spoločnosť S. L. S. ponúkala v nezistenom čase na predaj ateliér o rozlohe 150 m² na 1PP (čl. 97)

- spoločnosť MF GROUP ponúkala na predaj nadštandardný 4-izbový byt s výmerou 99,5 m2 spolu so záhradou 78 m2 (čl. 101)

- spoločnosť MF GROUP ponúkala na predaj nadštandardný 4-izbový byt s výmerou 150 m2 spolu so záhradou 80 m2 a terasou 7 m2 (čl. 94), byt sa nachádza na 2. podlaží

6/ Žalobcovia sa domáhali nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu, že je podľa ich názoru potrebné bezodkladne upraviť pomery procesných strán tým, že súd zakáže žalovanému nakladať s Bytmi, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalobcami ako kupujúcimi a žalovaným ako predávajúcim dňa 22.2.2017. Neodkladnosť potreby ingerencie súdu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia žalobcovia odôvodňovali tým, že dva byty, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalovaným a žalobcami a ktorých kúpa dosiaľ z dôvodov na strane žalovaného nebola zavŕšená, sú predmetom inzercie. Podľa žalobcov existuje teda dôvodná obava, že byty, ktoré už so žalovaným nakontrahovali a zaplatili za ne 50 % kúpnej ceny, sa žalovaný opätovne pokúša predať, čím by bolo ohrozené nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcov k Bytom. Ochranu zo strany súdu žalobcovia považovali za potrebnú a z dôvodu ochrany investovaných finančných prostriedkov. Vyššie uvedenú aktivitu žalovaného preukazovali inzerátmi, ponúkajúcimi na predaj byty v rovnakom bytovom dome, ako sú byty nakontrahované žalobcami.

7/ Z dôkazov, predložených žalobcami, týkajúcich sa inzercie nehnuteľností, súd prvej inštancie nemal za osvedčené tvrdenia žalobcov, že byty sú predmetom inzercie. Žalobcami predložené inzeráty sa nezhodujú so špecifikáciami bytov, podľa Kúpnej zmluvy. Inzerované nehnuteľnosti majú úplne iné špecifikácie, ako ktorýkoľvek z bytov, nesedia výmery bytu alebo záhrady a ani podlažie. Aj napriek tomu, že pri inzercii sa dá očakávať určitá miera skreslenia, dva z troch predložených inzerátov ponúkajú na predaj byt/ateliér s výmerou 150 m2, na rozdiel od bytov, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, ktoré majú výmeru 102,52 m2 a 63,66 m2, čo ani v sumáre ani jednotlivo nesúhlasí s inzerovanými nehnuteľnosťami. Jeden z týchto inzerovaných bytov sa nachádza na druhom podlaží, na rozdiel od bytov, ktoré sa nachádzajú v suteréne (podľa LV), resp. na 1 prízemnom podlaží (podľa kúpnej zmluvy). Pri treťom inzeráte nesedí ani výmera bytu, sice iba o pár m2, ale vôbec nesedí výmera záhrady - inzerovaný byt má záhradu s výmerou 78 m2, pričom k nakontrahovaným bytom prislúcha záhrada s výmerou 150 m2. S prihliadnutím na skutočnosť, že v bytovom dome sa nachádza celkom 19 bytov a 4 nebytové priestory, nie len 2 byty nakontrahované žalobcami, sa súdu javí ako pravdepodobné, že predmetom žalobcami predloženej inzercie je niektorý z ostatných bytov, alebo nebytových priestorov. Na základe uvedeného súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia neosvedčili, že byty sú predmetom akejkoľvek inzercie a teda neosvedčili akékoľvek konanie žalovaného, ktoré by mohlo byť dôvodom na bezodkladnú úpravu pomerov procesných strán. Dodal, že neodkladné opatrenie je výnimočný a mimoriadny prostriedok súdnej ochrany, určený k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a mohlo byť za následok nenapraviteľnú alebo ťažko napraviteľnú ujmu na strane žalobcu/žalobcov. Neodkladné opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok súdnej ochrany najmä preto, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, procesné strany nemusia byť pred jeho nariadením vypočuté a napokon uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť. Pretože žalobcovia neosvedčili žiadnymi dôkazmi bezodkladnú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie ich návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vyhodnotil ako nedôvodný v celom rozsahu.

8/ Uvedené uznesenie napadli v zákonom stanovenej odvolacej lehote odvolaním žalobcovia 1, 2, v celom rozsahu, domáhajúc sa, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že ich návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie, prípadne napadnuté uznesenie zruší a vec vráti súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Žalobcovia vytýkali súdu prvej inštancie, že pri rozhodovaní o ich návrhu dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a tiež, že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa žalobcov sa súd zameril na jediný dôvod uvedený žalobcami, a sice podľa súdu ničím neodôvodnenou obavou žalobcov, že sa ich byty predávajú na rôznych realitných portáloch. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú splnené podmienky, nakoľko konkrétne byty žalobcov ani na jednom realitnom portáli v ponuke nie sú. Žalobcovia v tejto súvislosti v odvolaní upozorňovali na ďalšie dôkazy, ktoré v návrhu podrobne rozpísali, a to predovšetkým na obavu o investované finančné prostriedky a snahu developera prinútiť žalobcov odstúpiť od zmluvy.

9/ Súd prvej inštancie podľa názoru žalobcov zle vyhodnotil dôkazy, dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keďže realitné portály ponúkajú k bytom aj záhradu, pričom v bytovom dome „Villa Penat“ jedine k bytu žalobcov prislúcha záhrada - je to logické, keďže iba z bytov žalobcov na úrovni terénu je prístup do záhrady. V tejto súvislosti citovali žalobcovia ponuku z portálu Fedorsgroup : „Nehnuteľnosť o celkovej rozlohe 177,5 m2 (99,5 m2 plocha bytu + 78 m2 plocha záhrady) sa nachádza na 2.podlaží

šesťposchodovej novostavby bytového domu, ktorý obsahuje len 18 bytových jednotiek a poskytuje krásny a nerušený výhľad priamo na horský park a kamzík...“ (uverejnené online : K../J..M.-X-R.-Z.-M.-O.-E.-O.-K.-B., súčasť spisu). Predmetná ponuka sa zhoduje s opisom jedného z bytov žalobcov (rozdiel 2 m² oproti skutočnej rozlohe, čo je pri rozostavanej stavbe zanedbateľné) a žalobcovia zdôrazňujú ponuku záhrady, ktorá je predmetom zmluvy. Ak prijmeme argumentáciu súdu prvej inštancie, podľa uvedeného dôkazu, ktorý jasne preukazuje ponúkanie záhrady žalobcov ďalším záujemcom, nič nebráni tomu, aby návrhu žalobcov súd vyhovel. Žalobcovia poukazovali na to, že v bytovom dome sú už všetky byty predané alebo rezervované, avšak žalovaný v postavení developera niektoré byty predáva naďalej, dokonca uzatvára rezervačné zmluvy na už v minulosti raz rezervované byty, pričom pôvodní záujemcovia sú v domnienke, že žalovaný im „drží“ rezerváciu. Na účely nariadenia neodkladného opatrenia však postačuje obava žalobcov, že nimi kúpené byty postihne podobný osud, teda budú ponúkané na predaj iným záujemcom. Súd prvej inštancie nevenoval pozornosť komunikácii medzi sporovými stranami, ktorá preukazuje snahu žalovaného vyhnúť žalobcov zo zakúpených bytov, resp. ich prinútiť k zrušeniu kúpnej zmluvy. Oddaľovanie kolaudácie rovnako nasvedčuje tomu, že snahou žalovaného je naďalej nakladať s bytmi v rámci rozostavanej stavby. Žalobcovia nikdy nemali v úmysle od zmluvy odstúpiť, čomu nasvedčuje aj zotrvanie v právnej neistote prakticky od r. 2017. Z predložených dôkazov je zrejmé, že žalovaný vykonáva úkony smerujúce k nakladaniu s nehnuteľnosťami, resp. úkony, ktoré by odôvodňovali predpoklad, že s predmetnými nehnuteľnosťami zamýšľa nakladať, preto je potrebné v danej veci neodkladné opatrenie nariadiť. Ak by bolo potrebné čakať na ďalšie právne úkony žalovaného, právna ochrana formou neodkladného opatrenia by bola neefektívna, oneskorená a iluzórna. Žalobcovia budú podávať určovaciu žalobu alebo žalobu o nahradenie vôle. Zdôraznili, že ak by žalovaný nemal v úmysle predmetné nehnuteľnosti previesť na inú osobu, resp. s nimi nakladať, tak zásah do jeho vlastníckych práv v podobe zákazu nakladania s nimi bude iba formálny a na žalovaného nebude mať žiadny reálny dopad. Naopak, ak žalovaný má úmysel tieto nehnuteľnosti scudziť, prípadne zaťažiť, tak bezprostredná hrozba ujmy na právach žalobcov je daná, a teda je dôvod na vydanie neodkladného opatrenia.

10/ Žalobcovia vytykali súdu prvej inštancie, že vôbec nereflektoval potenciálnu hrozbu predaja nehnuteľností žalovaným. Obštrukcie zo strany žalovaného pri kolaudácii a snahe upraviť kúpnu zmluvu prakticky od r. 2017 zakladajú dôvodnú obavu, že žalovaný môže s nehnuteľnosťami špecifikovanými v kúpnej zmluve nakladať, keďže podľa LV je žalovaný vlastníkom daných nehnuteľností. Zrealizovanie predaja alebo prenájmu nehnuteľností by v danom prípade znamenalo nezvratný stav a ťažko odstrániteľné následky, ktorým sa dá zabrániť nariadením neodkladného opatrenia.

11/ Odvolanie žalobcov nebolo v zmysle ust. § 331 CSP doručované žalovanému; žalovaný teda vyjadrenie k odvolaniu žalobcov nepodal.

12/ Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v napadnutom (t.j. v celom) rozsahu zmysle § 379, § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

13/ 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.

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

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

16/ V zmysle cit. ustanovenia § 325 ods. 1 CSP predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia ešte pred rozhodnutím vo veci samej je bezodkladná potreba dočasnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Potreba dočasnej úpravy pomerov alebo obava z ohrozenia exekúcie musí byť v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia aspoň osvedčená, t.j. musí sa javiť aspoň ako pravdepodobná; nárok samotný teda nemusí byť preukázaný. Spoločným znakom oboch typov neodkladných opatrení je ich dočasný - predbežný charakter. V danom prípade žalobca navrhovaným neodkladným opatrením sleduje dočasnú úpravu pomerov medzi stranami sporu. Nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu potreby bezodkladnej úpravy pomerov je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí alebo osvedčí právny vzťah medzi stranami sporu, ak tieto vzťahy vyžadujú bezodkladnú dočasnú úpravu, ak sa v právnych vzťahoch medzi stranami sporu nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprímeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi stranami (t.j. že strana nie je obmedzená spôsobom neprímeraným povahe veci). Neodkladné opatrenie musí mať tiež vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je predmetom konania vo veci samej. Zároveň platí, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia je výlučne vecou strany, ktorá navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, urobiť príslušné tvrdenia a tieto podložiť dostatočnými dôkazmi, z ktorých súd

vyvodí záver o prípustnosti a opodstatnenosti jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V štádiu, kedy súd rozhoduje o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je totiž časový priestor na vykonávanie rozsiahleho dokazovania (§ 328 ods. 2 CSP). Súd musí mať pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia na zreteli, že neodkladné opatrenie je opatrením výnimočnej povahy, a preto by malo povinnú stranu sporu obmedzovať v prípade jeho nariadenia len v nevyhnutnej miere. Iný postup by mohol znamenať prekročenie ústavnosti postupu súdu v konaní o neodkladnom opatrení. Zásah súdu prostredníctvom neodkladného opatrenia do právnych vzťahov strán sporu musí byť primeraný.

17/ Odvolací súd zdieľa záver súdu prvej inštancie o nenaplnení zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia v danom prípade. Žalobcovia síce osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi nimi a žalovaným, ktorý vyplýva z uzavretej kúpnej zmluvy so žalovaným. Žalobcovia ale v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčili, že tie dve nehnuteľnosti, ktoré majú zakontrahované v kúpnej zmluve uzavretej so žalovaným, sú žalovaným inzerované na predaj, a teda že sú predmetom akéhokoľvek konania zo strany žalovaného, ktoré by bolo dôvodom na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, ako to skonštatoval správne súd prvej inštancie. Žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žiadali zákaz dispozície s dvomi nehnuteľnosťami, v odvolaní však poukazovali na inzerovanie len jednej konkrétnej nehnuteľnosti, ktorá podľa nich preukazuje, že žalovaný činí úkony smerujúce k nakladaniu s ňou. V odvolaní túto nehnuteľnosť aj špecifikovali, nutno však poznamenať, že predmetnú špecifikovanú nehnuteľnosť nemožno vnímať ako dôkaz, ktorý preukazuje, že žalovaný sa snaží nakladať s tými (dvomi) nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami a žalovaným. Odvolací súd tu poukazuje už len na situovanie označených nehnuteľností : kým dve nehnuteľnosti (dva byty) zakontrahované v kúpnej zmluve v prospech žalobcov sú umiestnené v suteréne bytového domu (porovnaj byt č. 1, byt č. 2), tak nehnuteľnosť, ktorou žalobcovia argumentujú v odvolaní, je situovaná na 2.podlaží bytového domu. Žalobcovia v odvolaní upriamujú pozornosť na to, že iba z bytov zakontrahovaných žalobcami, ktoré sú na úrovni terénu, je prístup do záhrady. Pokiaľ žalobcovia poukazujú v odvolaní na inzerovanie bytu, ktorý sa nachádza na 2.podlaží - a teda nie je situovaný na úrovni terénu - nemôže ísť v prípade inzercie tohto bytu o byt totožný s niektorým z dvoch žalobcami zakontrahovaných bytov. Aj podľa názoru odvolacieho súdu nebolo možné ani jeden z - cez inzerciu ponúkaných bytov - stotožniť s bytmi nakontrahovanými žalobcami v kúpnej zmluve do takej miery, aby bolo možné urobiť záver o tom, že obava z nakladania s bytmi špecifikovanými v kúpnej zmluve žalovaným je reálna a opodstatnená.

18/ Odvolací súd z uvedených dôvodov napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2 CSP).

19/ Žalovanému voči žalobcom 1, 2 právo na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, keďže predmetom tohto konania bol výlučne návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom z obsahu spisového materiálu je zjavné, že žalovanému, ktorý bol v konaní plne úspešný, v konaní žiadne trovy nevznikli.

20/ Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 CSP).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 CSP).