

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 3C/25/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220202210
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Drnáková
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2020:1220202210.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v sporovej veci žalobcov: X/Ing. R. N., G., L. K. XX.XX.XXXX, J. B. XX, XXX XX J., 2/C.. R. N., L. K. XX.XX.XXXX, J. B. XX, XXX XX J., zastúpení: Capitol Legal Group, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava, IČO: 47 257 211, proti žalovanému: Penat, a.s., so sídlom Fándlyho 8, 811 02 Bratislava, IČO: 46 986 782, o nariadenie neodkladného opatrenia o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou, takto

rozhodol:

I. Súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 07.05.2020 z a m i e t a.
II. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava I súdny poplatok za podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo výške 33,- eur do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

1. Podaním doručeným pôvodne Okresnému súdu Bratislava II dňa 07.05.2020 a z dôvodu výlučnej miestnej príslušnosti v zmysle § 20 písm. a/ Civilného sporového poriadku postúpeného tunajšiemu súdu dňa 25.05.2020, sa žalobcovia domáhali, aby súd nariadil neodkladné opatrenie (ďalej Návrh) v nasledujúcom 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 J. Q.“, pozostávajúcom z rozostavaného bytového domu, J. Q., 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 J., katastrálny odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C.:

a. byt č. X, ktorý sa nachádza na podlaží -X D., v Bytovom dome J. Q., vchod: J. Q., D., 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 J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C. (Ď. B. „.. Č.. X“);

b. byt č. X, ktorý sa nachádza na podlaží -X D., v Bytovom dome J. Q., vchod: J. Q., D., 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 J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C. (Ď. B. „.. Č.. X“);

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

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

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

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

g. záhrady a pozemky o výmere 157 m², parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parcelnými číslami XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX S. XXXX/XX, Druh pozemku: Záhrady, pozemky evidované na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C. a ktoré budú užívané ako predzáhradka k Bytu č. X.

h. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16 z 45568/264837, na nebytovom priestore č. X - L., hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na X. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej „Garáž“), parkovacie státie č. G. (ďalej len „Parkovacie státie č. G.“), evidované ako Rozostavaný nebytový priestor, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C.;

i. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16 z 45568/264837 na nebytovom priestore č. X - L., hromadnej garáži, nachádzajúcom sa na X. podzemnom podlaží Bytového domu (ďalej „Garáž“), parkovacie státie č. G. (ďalej len „Parkovacie státie č. G.“), evidované ako Rozostavaný nebytový priestor, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D. C.. (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., D. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, SWIFT: P., vedený v P., a.s. J..

2. Návrh bol odôvodnený tým, že žalobcovia v roku 2016 prejavili záujem o kúpu bytov v projekte žalovaného s názvom „E. G.“, 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 J., katastrálnym odborom pre Okres: J. W., Obec: J.-C..Č.. D. C., Katastrálne územie: D.É. C. (ďalej len „Bytový dom“). Dňa 07.04.2016 uzatvorili žalobcovia so žalovaným rezervačnú zmluvu, ktorou žalovaný rezervoval pre žalobcov byt s označením Z. XAB, pozostávajúci zo X 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. X a bytu č. X nachádzajúcom sa v Bytovom dome a im zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu, pozemkoch a nebytových priestoroch 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 bude vyžadovať jednak odstránenie týchto nedostatkov a jednak kolaudáciu Bytového domu, ktorá sa vyžaduje na uvoľnenie hypotekárneho úveru, ktorý slúži na úhradu

kúpnej ceny. Zaplataenie 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 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.

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 zasypané 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 a nie je ani plynofikovaný.

3. Žalobcovia uviedli, že najpodstatnejším dôvodom potreby nariadenia neodkladného opatrenia je zjavné nakladanie žalovaného s bytmi kúpenými žalobcami. Túto skutočnosť preukazuje výpis z katastra nehnuteľností, na ktorom je vyznačená plomba, a to pri všetkých bytoch v rozostavanej stavbe, ktoré sú podľa LV naďalej vo vlastníctve žalovaného. Ide o plombu vyznačenú na základe E.-XXXXX/XXXX (Zmluva o zriadení záložného práva). Podľa aktuálneho skutkového stavu je teda nesporné, že tretia osoba má voči žalovaným pohľadávku, ktorá má byť zabezpečená záložným právom zaťažujúcim nehnuteľnosť, vrátane tej, ktorú majú nadobudnúť žalobcovia podľa platne uzavretej kúpnej zmluvy so žalovaným.

4. Žalobcovia ďalej v návrhu uviedli, že 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 ochranu práv ich samých a nimi vložených peňažných prostriedkov, ale aj na ochranu práv potenciálnych nadobúdateľov nehnuteľností, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, keď vyššie uvedené skutočnosti zakladajú obavu, že žalovaný môže s predmetnými nehnuteľnosťami nakladať, keďže podľa listu vlastníctva je z právneho hľadiska ich skutočným vlastníkom. Nariadením opatrenia nedôjde k neprimeranému zásahu do vlastníckeho práva žalovaného, pričom zrealizovanie predaja alebo prenájmu Nehnuteľností by znamenalo nezvratný stav a ťažko odstrániteľné následky.

5. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia priložili nasledujúce listiny:

- Katastrálna mapa obce J. - D. C.
- Informačný výpis žalovaného z obchodného registra
- Výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 06.05.2020
- Rezervačná zmluva zo dňa 07.04.2016
- Dodatok č. 1 k Rezervačnej zmluve zo dňa 30.07.2016
- Kúpna zmluva zo dňa 22.02.2017
- Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 25.05.2017
- 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
- Výsledok hospodárenia spoločnosti Penat a.s.
- Lekárske správy syna žalobcov
- Ponuky realitných kancelárií

6. Z predložených listín a z obsahu súdneho spisu mal súd za osvedčené, že:

- žalobcovia so žalovaným uzatvorili dňa 07.04.2016 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 11/2016. 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 XX bytov a X nebytové priestory, pričom ako vlastník bytu č. X a bytu č. X v D. je zapísaný žalovaný.
- žalobcovia so žalovaným Dodatkom č. 1 k Rezervačnej zmluve z 30.07.2016 predĺžili lehotu na ukončenie výstavby Bytového domu do 04/2017.
- žalobcovia so žalovaným uzatvorili dňa 22.02.2017 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. X a bytu č. X 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 vrátane predmetných Bytov.
- podľa Kúpnej zmluvy má byt č. X výmeru 102,52 m², byt číslo X má výmeru 63,66 m², k bytu č. X prislúcha J. 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 S. XX.
- spoločnosť FEDORS Group ponúkala 22.03.2020 na predaj 4 izbový byt nachádzajúci sa na predmetnej adrese, o rozlohe 150 m², 2. podlažie, ku ktorému prináleží terasa o rozlohe 7 m² a plocha záhrad o rozlohe 80 m² v cene 450.000 EUR (čl. 115).
- spoločnosť EDREY Real Estate ponúkala 22.03.2020 na predmetnej adrese na predaj Ateliér o rozlohe 150 m², 1 PP, v cene 427.000 EUR (čl. 118).
- spoločnosť MF GROUP ponúkala 22.03.2020 na predmetnej adrese na predaj nadštandardný 4-izbový byt s výmerou 99,5 m² spolu so záhradou 78 m² v cene 332 700 EUR (čl. 122).
- na realitnom portáli FLATBOOK bola dňa 29.04.2020 na predmetnej adrese ponuka predaja 4-izbového bytu na -1NP, s výmerou 150 m² spolu s balkónom /terasou 5,04 m² a záhradou 60,25 m² v cene 450 000 EUR (čl. 126).

6.1. Súd konštatuje, že o návrhu na neodkladné opatrenie v zhodnom znení už tento súd rozhodoval v konaní sp. zn. 7C/17/2020, kde uznesením č.k. 7C/17/2020-241 zo dňa 22.04.2020 návrh žalobcov zamietol. Návrh bol podaný na základe iných skutkových okolností ako v prípade návrhu v konaní 3C 25/2020 (nebolo zapísané záložné právo a nebola totožná ani dokladaná inzercia ohľadom Nehnuteľností). Uznesenie nie je právoplatné, vec sa nachádza na Krajskom súde v Bratislave po podaní odvolania žalobcov. Zároveň súd zistil, že po podaní návrhu na vydanie neodkladného opatrenia (pôvodne podanom na Okresný súd Bratislava II) o ktorom tunajší súd po postúpení veci koná pod sp. zn. 3C 25/2020, obsahovo aj v znení petitu zhodný návrh na vydanie neodkladného opatrenia podali dňa 07.05.2020 žalobcovia aj na tunajší súd, kde je vedený pod sp. zn. 15C 22/2020. Uvedené konanie bolo zastavené uznesením č.k. 15C 22/2020-137 zo dňa 01.06.2020 pre prekážku už začatého konania v konaní 3C 25/2020.

7. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku platného a účinného v čase vydania uznesenia o nariadení opatrenia (ďalej 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. d CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

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 § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

8. 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 22.02.2017.

9. Neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov strán. Neznamená to, že by bolo možné neodkladné opatrenie vydať len na základe návrhu bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku alebo, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej škody. Podmienkou pre nariadenie takéhoto opatrenia je existencia právneho vzťahu medzi stranami sporu, existencia nároku, ako aj ich osvedčenie a osvedčenie, že bez okamžitej a dočasnej úpravy by bolo právo strán ohrozené, respektíve preukázanie existencie obavy, že exekúcia bude ohrozená. Nebezpečenstvo hroziacej ujmy musí byť bezprostredné a konkrétne. Okrem toho nariadené neodkladné opatrenie musí byť primerané právu, ktorého budúci súdny výkon môže byť ohrozený.

10. 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.

11. Potrebu nariadenia neodkladného opatrenia v navrhovanom znení žalobcovia odôvodňovali tým, že je zjavné nakladanie žalovaného s predmetnými bytmi. Túto skutočnosť preukazuje výpis z katastra nehnuteľností, na ktorom je vyznačená plomba v podobe zmluvy o zriadení záložného práva (E.-XXXXX/XXXX), a je teda nesporné, že tretia osoba má voči žalovanému pohľadávku, ktorá má byť zabezpečená záložným právom na ťarchu nehnuteľností ktoré majú nadobudnúť žalobcovia podľa platne uzavretej kúpnej zmluvy. Ďalším argumentom žalobcov je, že byty, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalovaným a žalobcami a ktorých kúpa doposiaľ, z dôvodov na strane žalovaného nebola zavŕšená, sa žalovaný pokúša scudziť prostredníctvom realitných spoločností. Podľa žalobcov teda existuje dôvodná obava, že byty, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 22.2.2017, a za ktoré už žalobcovia zaplatili 50 % kúpnej ceny, sa žalovaný opätovne pokúša predať, čím by bolo nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcov k bytom ohrozené.

12. Ako už bolo spomenuté, jednou z náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku je uvedenie skutočností, ktoré odôvodňujú neodkladnosť tejto potreby, pričom z dôkazov predložených žalobcami súd nemá preukázané, že je táto podmienka naplnená. Konkrétne, vyznačenie plomby v katastri nehnuteľností (plomba vyznačená na základe Zmluvy o zriadení záložného práva E.-XXXXX/XXXX) nepreukazuje skutočnosť že žalovaný sa pokúša scudziť predmetné byty, ale poukazuje na pohľadávku tretej strany voči žalovanému, ktorá je zabezpečená majetkom žalovaného, do ktorého predmetné byty stále patria. Samotná plomba tiež neznamená, že v prípade zavŕšenia procesu kúpy predmetných bytov by ich žalobcovia nadobudli

spolu so záložným právom. Inými slovami to, že je na bytoch vyznačená plomba v podobe zmluvy o zriadení záložného práva ešte neznamená, že v čase kedy žalobcovia nadobudnú vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, táto bude stále trvať. Zároveň súd poukazuje na skutočnosť, že neodkladné opatrenie slúži na ochranu práv do budúcnosti, pričom záložné právo, ktorým odôvodňujú žalobcovia podanie návrhu už je zapísané na predmetné Nehnuteľnosti a prípadné vydanie neodkladného opatrenia by pred ním žalobcov nechránilo. Súd tiež poznamenáva, že v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným dňa 22.02.2017 sa žalovaný v bode 10.1. zaviazal, že sa ako predávajúci zdrží akýchkoľvek úkonov, ktorými by previedol po uzatvorení tejto zmluvy predmet prevodu alebo ktorúkoľvek jeho časť na tretiu osobu s výnimkou kupujúcich, alebo zriadil v prospech tretej osoby záložné právo, právo nájmu, iné užívacie právo alebo farchu, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v tejto zmluve alebo ktoré vyplývajú zo zákona, pričom obsah predmetného záložného práva nie je súdu z predložených dokladov známy. Pokiaľ ide o argument, že žalovaný podniká kroky smerujúce k scudzeniu predmetných nehnuteľností prostredníctvom inzercie, súd na základe predložených dôkazov nevie predmetné nehnuteľnosti stotožniť s inzerovanými, a to z dôvodu rozdielných špecifikácií najmä čo sa týka výmery podlahovej plochy, podlažia na ktorom sa nachádzajú, ako aj výmery záhrady. Nevyhnutným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení by bolo jednoznačné stotožnenie nehnuteľností ktorých sa návrh týka, s predloženými dôkazmi, a táto podmienka v tomto prípade naplnená nie je.

13. Na základe uvedeného súd musí konštatovať, že žalobcovia neosvedčili, že žalovaný podniká kroky smerujúce k scudzeniu predmetných nehnuteľností a teda neosvedčili konanie žalovaného, ktoré by mohlo byť dôvodom na bezodkladnú úpravu pomerov procesných strán v navrhovanom znení, a preto rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia návrh na nariadenie neodkladného oparenia zamietol.

14. Súd žalobcom v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet súdu súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo výške 33,- eur podľa položky I písmeno c) Sadzobníka súdnych poplatkov tvoriacich prílohu ku zákonu č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

15. O nároku na náhradu trov konania nebolo dôvodné rozhodovať, pretože toto rozhodnutie nie je v súlade s § 262 ods. 1 CSP rozhodnutie, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku) 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 (odvolacie dôvody).

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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363 a 364 Civilného sporového poriadku).

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.