

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 100C/68/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8723211699
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Krzysztofek
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2023:8723211699.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcov: 1/ L. U., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. Q. XX, Q., 2/ I.. S. U., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. B. XXXX/XA, A., obaja zastúpení: Mgr. Peter Kubala, advokát, so sídlom Advokátskej kancelárie Po Párovcami 55, Piešťany, proti žalovanému: PPA Invest s.r.o., so sídlom Vihorlatská 3122/40, Košice, IČO: 48 171 280, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd n a r i a ě u j e neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému z a k a z u j e nakladať s nehnuteľnosťami:

a) nebytový priestor č. XX, vchod XX, X. poschodie, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - J.M. P., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5095/273308 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie Š., okres U.,

b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/22 k nebytovému priestoru - priestor č. M., vchod XX, poschodie: - X suterén, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - J. P., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 56704/273308 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie Š., okres U.,

najmä sa zakazuje žalovanému ich predať alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať ich alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, a to na obdobie od právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým súd vyhovie návrhu žalobcov a zaviazá žalovaného uzatvoriť so žalobcami kúpnu zmluvu, ktorou prevedie žalovaný tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov (konanie vedené na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 39C/28/2021), až do zápisu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam (v evidencii nehnuteľností v prospech žalobcov ako nadobúdateľov).

II. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade m a j ú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1/ a 2/ sa návrhom zo dňa 20.10.2020, doručeným Okresnému súdu Poprad dňa 23.10.2023 a postúpeným tunajšiemu súdu dňa 30.10.2023, domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami:

a) nebytový priestor č. XX, vchod XX, X. poschodie, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - J. P., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5095/273308 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na

zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie Š., okres U.,

b)spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/22 k nebytovému priestoru - priestor č. M., vchod XX, poschodie: - X suterén, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo XXXX - J. P., stavba postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, a k tomuto priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 56704/273308 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve stavby so súpisným číslom XXXX a na zastavanom pozemku parcela č. XXXX/XX, reg. K., o výmere 774 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, evidencia na LV č. XXXX pre katastrálne územie Š., okres U.,

najmä zákaz ich predat' alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať ich alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, a to na obdobie od právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým súd vyhovie návrhu žalobcov a zaviazá žalovaného uzatvoriť so žalobcami kúpnu zmluvu, ktorou prevedie žalovaný tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov, až do zápisu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam (v evidencii nehnuteľností v prospech žalobcov ako nadobúdateľov).

2. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade svoj návrh odôvodnili tým, že Okresný súd Poprad vydal dňa 23.03.2021 uznesenie, ktorým nariadil neodkladné opatrenie (sp. zn. 9C/7/2021). Krajský súd v Prešove toto rozhodnutie potvrdil (sp. zn. 8Co/31/2021). Predmetným rozhodnutím je žalovanému zakázané nakladať s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami, pričom účinky zákazu má do skončenia súdneho konania o návrhu žalobcov o nahradenie prejavu vôle žalovaného tieto nehnuteľnosti previesť žalobcom do BSM. Žalobcovia podali na Okresný súd Trnava žalobu (o nahradenie prejavu vôle), kde konanie je vedené pod sp. zn. 39C/28/2021. Podľa predbežného právneho posúdenia k platnému odstúpeniu od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nedošlo, žalovaný je tak povinný previesť predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcom ako manželom a kupujúcim, do ich BSM. Žalovaný vykonal a koná kroky, ktoré smerovali a smerujú k tomu, aby záväzok nesplnil. Žalovaný totiž uzatvoril inú, žalobcami označovanú ako „pamfletnú“ kúpnu zmluvu, s inou osobou ako žalobcami. Zároveň dňa 07.04.2021 podal návrh na vklad okresnému úradu (konanie V 1385/2021). Žalobcovia predložili na kataster nehnuteľností aj vlastný návrh na vklad s tým, že navrhli jeho prerušenie do právoplatného skončenia súdneho konania o nahradenie prejavu vôle, keďže kladným rozhodnutím súdu o ich žalobe dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a následne tak bude možné vykonať vklad práv do katastra nehnuteľností. Toto konanie je vedené pod sp. zn. V 1972/2021, začalo dňa 03.05.2021.

3. Na odôvodnenie návrhu žalobcovia v 1/ a 2/ rade ešte uviedli, že žalovaný a žalobcovia vzájomne, na základe ponuky žalovaného a záujmu o kúpu apartmánu zo strany žalobcov, uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12.04.2019. Predmet budúcej kúpy je apartmán, označovaný ako W., na X. poschodí budúcej stavby apartmánového domu, označovaného ako „ L., spolu s jedným parkovacím miestom v spoločnej garáži, označované ako U., keď výmera apartmánu W. mala byť 62,52 m², vrátane balkónu o výmere 11,40 m², parkovacie miesto malo výmeru 13,75 m². Termín pre dokončenie a podanie návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol stanovený na apríl r. 2020. Kúpna cena bola určená pevnou sumou, ako 114.604,- Eur tak za apartmán ako aj parkovacie miesto, a splátky kúpnej ceny boli určené formou postupného plnenia (plnenie po častiach). Žalovaný bol povinný ukončiť výstavbu v apríli r. 2020, pričom výrazne meškal. Žalovaný bol povinný do 31.07.2020 podať žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia, pričom tiež daný termín nedodržel. Osobitne bolo dohodnuté, že ak bude iná výmera v podlahovej ploche predmetu kúpy, dôjde k úprave kúpnej ceny s tým, že tolerovaná odchýlka bola +-5 % výmery, a k úprave kúpnej ceny malo prísť ak odchýlka bude aspoň 0,5 %. Predmet kúpy sa nachádza v apartmánovom dome, ktorý realizoval žalovaný ako investor v kat. území Š., okres U.. Stavebné povolenie získal dňa 14.03.2019. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané dňa 18.12.2020. Aktuálne je stavba zapísaná na LV č. XXXX vedenom pre k. ú. Š., zo strany Okresného úradu U.. Na základe rôznych požiadaviek boli vyhotovené žalovaným dodatky k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a predkladané na podpis žalobcom. Žalobcovia spolu zaplatili do 22.01.2021 celkom sumu 106.009,- Eur, následne ešte dňa 05.02.2021 uhradili 8.595,- Eur, spolu tak zaplatili 114.604,- Eur. Zároveň bol uzatvorený dodatok č. 1 dňa 16.06.2020, kedy prišlo k úprave vybavenia / zariadenia apartmánu. Dôležitým momentom však bola požiadavka žalovaného zo dňa 27.07.2020 o zmenu splatnosti zvyšku kúpnej ceny - v podobe rozdelenia zvyšku 15 % na dve časti, a to časť 7,5 % zaplatiť do 31.07.2020 a zvyšok po predložení kolaudačného rozhodnutia. Žalobcovia vždy konali poctivo, vychádzali v ústrety požiadavkám žalovaného, uhradili vopred a vyššiu časť kúpnej ceny.

Dňa 25.01.2021 predložil žalovaný žalobcom kolaudačné rozhodnutie. Z jeho obsahu vyplýva, že výmera apartmánu č. W. (spolu s balkónom) je 59,30 m². Výška kúpnej ceny tak mala byť upravená o daný

rozdiel vo výmere 3,22 m² x 1.641,14 Eur = cena za predmet kúpy musí byť nižšia o 5.284,47 Eur. Žalovaný uvedené absolútne ignoroval a ignoruje, neupravil kúpnu cenu, nezohľadnil to, že vystaval predmet kúpy inak ako sa zaviazal. Žalobcovia už dňa 10.11.2020 upozorňovali na nedostatky vo vyhotovení apartmánu č. W. a tiež v skutočnej výmere, čo žalovaný ignoroval. Žalovaný mal povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, žalobcovia boli pripravení k jej uzatvoreniu, opakovane sa dopytovali a žiadali jej uzatvorenie. Dňa 25.01.2021 oznámil žalovaný žalobcom mailom, že bolo vydané kolaudačné rozhodnutie a predložil v prílohe aj faktúru na zvyšok kúpnej ceny vo výške 8.595,- Eur. Žalobcovia obratom informovali žalovaného, že predložená faktúra nezohľadňuje podmienky Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalobcovia dňa 05.02.2021 zaplatili v súlade s faktúrou zvyšok kúpnej ceny v sume 8.595,- Eur. Dňa 01.02.2021 prišiel žalobcom list od právneho zástupcu žalovaného, v ktorom im oznámil, že pre nezaplatenie kúpnej ceny odstupuje žalovaný od kúpnej zmluvy. Žalobcovia doplatili, hoci podľa ich názoru tak nemuseli, v celej výške aj zvyšok kúpnej ceny v sume 8.595,- Eur v lehote podľa Zmluvy, teda do 15 dní potom, ako bude stavba dokončená v určenom rozsahu a bude im predložené a preukázané, že kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Kolaudačné rozhodnutie bolo žalobcom predložené až dňa 25.01.2021. Žalovanému sa dostalo celé plnenie, hoci tak žalobcovia nemali povinnosť vykonať, preto žalobcovia popierajú, že žalovaný platne odstúpil od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Žalovaný následne namiesto splnenia svojho záväzku ponúkol predmet kúpy na predaj. Žalovaný s inou osobou aj kúpnu zmluvu uzatvoril, dokonca podal aj návrh na vklad. Dňa 23.03.2021 vydal Okresný súd Poprad neodkladné opatrenie, tohto istého dňa bolo žalobcom aj doručené. Žalobcovia už dňa 23.03.2021 predložili návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností, k zápisu poznámky prišlo dňa 31.03.2021. Dňa 31.03.2021 sa zápisom poznámky stala táto skutočnosť verejne známa a hodnoverná, zároveň sa nikto, žiadna osoba, ani vlastník, ani tretia osoba, keďže majú právo na prístup k jeho obsahu a údajom, nemôžu odvolávať na to, že o takomto údají nemohli vedieť. Musí a platí zásada materiálnej publicity katastra.

4. Žalobcovia zároveň uviedli, že podali na Okresnom súde Trnava žalobu o nahradenie prejavu vôle, kde konanie je vedené pod sp. zn. 39C/28/2021. Ochrana žalobcov ako úspešnej strany súdneho sporu - v súdnom konaní o nahradenie prejavu vôle - je teda potrebná tak, aby kladné súdne rozhodnutie bolo nielen teoretickým, ale aj reálnym podkladom k nadobudnutiu vlastníctva. Kúpna zmluva je titulom, dôležitejší je však výsledok, a teda to, aby žalobcovia sa stali vlastníkmi predmetných nehnuteľností. Súdna ochrana bude mať preto význam a poskytne ochranu žalobcom len vtedy, ak kladné súdne rozhodnutie o ich žalobe bude zároveň zavŕšené zápisom ich vlastníckeho práva do evidencie nehnuteľností. Súdne rozhodnutie bez zápisu (vkladu) nemá žiadny „skutočný“ význam vzhľadom na podstatu a charakter súdneho sporu a požadovanej súdnej ochrany. Preto je nutné a dôležité, aby žalovaný nemohol previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na inú osobu. K pozemku parc. č. XXXX/XX, evidovanom na LV č. XXXX pre kat. ú. Š., bolo tiež zriadené daňové záložné právo. Zároveň súčasťou rozhodnutia správcu dane bol zákaz nakladať s nehnuteľnosťami. Žalovaný uvedenú povinnosť porušil, o čom svedčí uzatvorenie kúpnej zmluvy s p. P. a aj podanie návrhu na vklad, keďže predmetom prevodu je aj podiel k pozemku parc. č. XXXX/XX, a rovnako k pozemku parc. č. XXXX/XX. Porušenie zákazu vyplývajúceho zo zriadeného daňového záložného práva, teda zákazu nakladať, vedie k absolútnej neplatnosti úkonu, ktorým bol zákaz porušený. Konvalidácia nie je možná.

5. Podľa žalobcov v 1/ a 2/ rade žalovaný nemal a nemá v úmysle previesť vlastnícke právo na žalobcov. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nezanikla odstúpením, žalovaný má povinnosť previesť vlastnícke právo k apartmánu č. W. s príslušenstvom a tiež podiel na spoločnej garáži s príslušenstvom na žalobcov ako kupujúcich. Žalobcovia plnili a splnili povinnosť zaplatiť kúpnu cenu v celej výške 114.604,- Eur, hoci táto suma podlieha úpravám. Žalobcovia postupovali korektné, čestne a svedomito. Žalovaný je ten, kto porušoval a porušuje Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Do času, kým na základe kladného rozhodnutia súdu nedôjde k zápisu vlastníckeho práva v prospech žalobcov, je potrebné zakázať žalovanému disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami, nakoľko žalovaný nemá v úmysle ich previesť na žalobcov, ale má vôľu ich predať (scudzit') inej osobe (p. P.), čím sa právne a fakticky znemožní naplnenie budúcej kúpnej zmluvy. Úspešnosť žaloby o nahradenie prejavu vôle je viazaná na podmienku, že tu bude stále predmet kúpy, t.j. žalovaný bude vlastníkom nehnuteľností. Neodkladné opatrenie nariadené Okresným súdom Poprad však pokrýva len obdobie do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Avšak od momentu právoplatnosti skončenia súdneho sporu (konania) do okamihu zápisu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalobcov, tak po toto obdobie nie sú

žalobcovia nijako chránení. Do práv žalobcov ako budúcich kupujúcich je zasahované, nakoľko žalovaný odmietol uzatvoriť s nimi kúpnu zmluvu, hoci sa k tomu zaviazal. Žalobcovia popierajú, že by prišlo k platnému odstúpeniu žalovaného od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalobcovia majú, vzhľadom na prebiehajúce aktívne konanie o nahradenie prejavu vôle, dôvodnú obavu, že súčasný stav, kedy je žalovaný vlastníkom apartmánu č. W. a tiež nebytového priestoru spoločnej garáže, bude zmenený a žalovaný sa zbaví svojho vlastníckeho práva a nebude tak konanie o nahradenie prejavu vôle vlastne účelné. Žalobcovia žiadaným neodkladným opatrením sledujú cieľ „fixovať“ existujúci právny stav - zachovať vlastnícke právo žalovaného k predmetu kúpy tak, aby v prípade kladného rozhodnutia vo veci žaloby o nahradenie prejavu vôle aj nadobudli vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Toto neodkladné opatrenie nebude obmedzovať žalovaného pred právoplatným kladným (vyhovujúcim) rozhodnutím súdu.

Žalovaný celkom zjavne uzatvoril kúpnu zmluvu s p. P. a takéto delikvenčné nakladanie s predmetnými nehnuteľnosťami sa snaží právne zavŕšiť, ako svedčí ak súčasný zápis na LV č. XXXX (plomba). Z LV č. XXXX možno usudzovať, že vkladové konanie o tomto návrhu žalovaného má prioritu, avšak je pozastavené do rozhodnutia vo veci žaloby žalobcov o nahradenie prejavu vôle. Je zrejmé, že právoplatnosťou kladného rozhodnutia vo veci samej v konaní o nahradenie vyhlásenia vôle v zmysle podanej žaloby zo dňa 26.04.2021 účinky neodkladného opatrenia nariadeného Okresným súdom Poprad zaniknú a v prípade vôle žalovaného nerešpektovať takéto právoplatné súdne rozhodnutie už nič nebude brániť zavŕšeniu prevodu a vydaniu rozhodnutia o povolení vkladu a následnému vkladu v zmysle skôr podaného návrhu na vklad kúpnej zmluvy v prospech tzv. resp. kvázi nových kupujúcich (p. P.). Preto je potrebné mieru a rozsah nevyhnutnej právnej ochrany práv žalobcov rozšíriť o ďalšie časové obdobie neodkladným opatrením.

Proporcionálna a primeranosť je daná už z podstaty navrhovaného opatrenia - bude účinné len v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej, a teda ak nebudú žalobcovia úspešní a súd nevyhovie ich žalobe, nebude tu žiadna prekážka voči žalovanému pôsobiť. Hrozí, že pokiaľ súd nerozhodne vo veci neodkladným opatrením tak žalobcovia sa budú musieť domáhať asi len náhrady škody. Nariadenie neodkladného opatrenia zabezpečí tiež ochranu pokojného stavu a odstráni hrozbu bezprostrednej ujmy na právach žalobcov. Žalobcom hrozí strata možnosti nadobudnúť predmetný apartmán a podiel na hromadnej garáži do ich vlastníctva. Ochrana práv žalobcov v tomto momente nie je možné dosiahnuť miernejšími prostriedkami, pretože pre súdny spor o nahradenie prejavu vôle a následný zápis vlastníckeho práva v prospech žalobcov je nevyhnutné, aby žalovaný, ktorý je vlastníkom, týmto vlastníkom aj zostal. Zároveň až zápisom vlastníckeho práva žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam sa dosiahne účel vo veci samej a teda naplní sa záväzok žalovaného, ktorý prevzal na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

6. K návrhu žalobcovia v 1/ a 2/ rade priložili Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 17.04.2019, Dodatok č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 17.04.2019, podací hárok, výzvu na odstránenie nedostatkov, zálohovú faktúru 30210008, rozhodnutie obce Štrba č. 327/8321/2020-MCh, výpis z katasterportál, Zmluvu o prevode vlastníctva apartmánu zo dňa 31.03.2021, žiadosť o odsúhlasenie zmeny platobných podmienok zo dňa 09.11.2020, list žalovaného zo dňa 17.02.2020, zo dňa 27.07.2020, výpis z LV č. XXXX zo dňa 19.03.2021, výpis z LV č. XXXX zo dňa 26.04.2021, výpis z LV č. XXXX zo dňa 20.02.2021, výpis z LV č. XXXX zo dňa 01.04.2021, výpis z LV č. XXXX zo dňa 17.10.2023, emailovú komunikáciu, výpisy z účtu, podnet na zápis opravy zo dňa 08.06.2021, uznesenie Krajského súdu v Prešove č.k. 8Co/31/2021-192 zo dňa 26.08.2021, uznesenie Okresného súdu Poprad č.k. 9C/7/2021-74 zo dňa 23.03.2021, výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 06.04.2021, zápisnicu o pojednávaní Okresného súdu Trnava č. k. 39C/28/2021 zo dňa 06.10.2023, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12.04.2019.

7. Súd sa oboznámil s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, ako aj s jeho prílohami a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

8. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade uzatvorili so žalovaným Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 12.04.2019, pričom predmetom budúcej kúpy mali byť vyššie uvedené nehnuteľnosti. Žalobcovia žalovanému zaplatili postupne celú sumu kúpnej ceny 114.064,- Eur, žalovaný však odstúpil od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo žalobcovia namietajú ako neplatné odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a zároveň namietajú aj samotnú výšku kúpnej ceny (aj keď v záujme plnenia podmienok Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a predpokladaného uzavretia kúpnej zmluvy ju zaplatili) a to vo vzťahu k zmenám výmery podlahových plôch predmetných nehnuteľností v zmysle príslušnej Zmluvy o budúcej kúpnej

zmluve. Žalovaný dňa 31.03.2021 následne uzatvoril s p. P. kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti a zároveň podal návrh na vklad vlastníckeho práva p. P. do katastra nehnuteľností, o čom svedčí aj súčasný zápis na LV č. XXXX (plomba). Žalobcovia zároveň podali žalobu o nahradenia prejavu vôle žalovaného predmetné nehnuteľnosti previesť žalobcom do ich BSM, konanie je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 39C/28/2021.

9. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Š., obec Š., okres U. vyplýva, že na nebytový priestor M., vchod XX, súpisné číslo XXXX je vyznačená plomba na základe V-1972/2021 (Kúpna zmluva). Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zároveň vyplýva, že k predmetným nehnuteľnostiam je zapísaná poznámka o začatí konania o nahradení prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 39C/28/2021 a tiež poznámka o nariadení neodkladného opatrenia Uznesením Okresného súdu Poprad č. k. 9C/7/2021-74 zo dňa 23.03.2021, ktorým sa zakazuje žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do právoplatného skončenia konania o nahradenie prejavu vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do BSM žalobcov.

10. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

12. 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.

13. 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. (1) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva. (2)

14. 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.

15. Podľa § 329 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. (1) Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. (2) Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci. (3)

16. Neodkladné opatrenie je vo svojej podstate prostriedkom naliehavej procesnej ochrany a je určené na riešenie takých situácií, kde je potrebný rýchly zásah súdu, rýchla úprava pomerov strán sporu. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je, aby sa aspoň osvedčila potreba neodkladnej úpravy, o ktorej nemôžu byť vážne pochybnosti, pričom táto úprava sa musí javiť ako naliehavá. Neodkladné opatrenie má svojimi účinkami chrániť pred konaním, ktoré hrozí alebo trvá. Nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebný okamžitý zásah súdu a tento dôvod musí existovať v čase, keď o nariadení neodkladného opatrenia súd rozhoduje. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je teda osvedčenie existencie práva vo veci samej a naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i

naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, a že ujma povinného nesmie byť neprímeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou doložených dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti).

17. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP neodkladným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal. Podmienkou pre vydanie takéhoto neodkladného opatrenia je osvedčenie nevyhnutnosti/bezodkladnosti dočasnej úpravy pomerov strán konania. Nariadením neodkladného opatrenia žalobca nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej; je však nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti ohrozenia jeho práva, a teda potreby bezodkladnosti úpravy pomerov. Okrem existencie vzájomného vzťahu musí žalobca osvedčiť i to, že bez neodkladného opatrenia by mohol byť ohrozený na svojich právach, pričom táto hrozba musí reálne existovať, inak by nebolo potrebné dočasne upravovať pomery medzi žalobcom a žalovaným.

18. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia tak sú: osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity) (viď. uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Co/88/2022 zo dňa 29.07.2022).

19. Súd sa v rámci rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia oboznámil s obsahom podaného návrhu, s výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Š., obec Š., okres U. a uznesením Okresného súdu Poprad č.k. 9C/7/2021-74 zo dňa 23.03.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove č.k. 8Co/31/2021-192 zo dňa 26.08.2021, pričom dospel k záveru, že sú splnené podmienky na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia.

20. Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia skúmal najprv princíp opodstatnenosti, a síce naliehavosť a nevyhnutnosť zásahu do vzťahov sporových strán prostredníctvom neodkladného opatrenia súdu. Neodkladné opatrenie má mimoriadny charakter, čo znamená, že jeho nariadenie prichádza do úvahy v prípade splnenia formálnych zákonných predpokladov, keďže pri rozhodovaní o ňom sa dokazovanie nevykonáva. Nie je však možné nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia potreby bezodkladne upraviť pomery strán (§ 325 ods. 1 CSP). Neodkladné opatrenie v súvislosti s ochranou vlastníckeho práva k nehnuteľnosti slúži na ochranu aktuálne ohrozených práv, teda pri takej náhlej zmene situácie, že iné opatrenia sú neúčelné alebo zdĺhavé a z uvedeného dôvodu nevhodné.

21. V danej veci má súd za to, že bezodkladná úprava pomerov strán je dôvodná, nakoľko žalobcovia v 1/ a 2/ rade osvedčili, že bez okamžitej úpravy pomerov strán by bolo ich prípadné a možné budúce vlastnícke právo priznané právoplatným rozhodnutím tunajšieho súdu v spore vedenom pod sp. zn. 39C/28/2021 ohrozené, pričom existuje možnosť vzniku ujmy na ich majetku. Súd má za osvedčené, že žalovaný vyvíja právne kroky smerujúce k nakladaniu s predmetnými nehnuteľnosťami, o čom svedčí plomba vyznačená na LV č. XXXX, pričom „zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na takejto dispozícii zistiť spravidla, až keď takáto dispozícia nastane (plomba), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa takáto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejmá, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť.“ (Krajský súd v Trenčíne, sp. zn. 17Co/255/2016). Vo vzťahu k zákazu akéhokoľvek nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami súd uvádza, že nie je potrebné, aby k inej dispozícii s predmetnými nehnuteľnosťami aj reálne prišlo, nakoľko vtedy by neodkladné opatrenie už nebolo možné ani nariadiť a takáto forma právnej ochrany strany sporu by bola neefektívna, oneskorená a iluzórna. Účelom inštitútu neodkladného opatrenia nie je poskytovať neefektívnu ochranu práv, ale naopak poskytnúť ochranu včasnú a efektívnu. Pre nariadenie neodkladného opatrenia po začatí súdneho sporu postačuje potreba zachovať skutkový a právny stav, aký existoval ku dňu začatia konania, aby

sa spor vyriešil medzi totožnými stranami sporu ako v čase začatia konania a nepredlžoval sa súdny spor zbytočne v dôsledku zmeny strán sporu (porovnaj uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/47/2017 zo dňa 12.4.2017).

22. Súd má tak za to, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade opísaním rozhodujúcich skutočností súd presvedčili o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie - zákaz žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami po právoplatnosti pre nich kladného rozhodnutia vo veci vedenej na Okresnom súde Trnava sp. zn. 39C/28/2021, keď ich požadovanej úprave pomerov nechýba prvok naliehavosti a nevyhnutnosti, keďže žalobcovia osvedčili bezprostrednosť hroziaceho zásahu. Zároveň, žalobcami osvedčené okolnosti prejednávanej veci sú tak závažné, aby na ich základe bolo potrebné pristúpiť k použitiu inštitútu neodkladného opatrenia na čas po právoplatnom skončení súdneho sporu.

23. Súd má za osvedčené, že žalovaný nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania o nahradenie prejavu vôle medzi žalobcami v 1/ a 2/ rade a žalovaným, previedol kúpnu zmluvou na ďalšieho kupujúceho s tým, že podľa jeho názoru platne odstúpil od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi ním a žalobcami v 1/ a 2/ rade, pričom spor o nahradenie prejavu vôle je vedený na tunajšom súde pod sp. zn. 39C/28/2021 a zároveň bolo Okresným súdom Poprad nariadené neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému zakázal nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do právoplatného skončenia súdneho konania o návrhu žalobcov, aby vyhlásenie vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do BSM žalobcov bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Žalobcovia sa domáhajú vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, a to na obdobie od právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým súd vyhovie návrhu žalobcov a zaviazá žalovaného uzatvoriť so žalobcami kúpnu zmluvu, ktorou prevedie žalovaný tieto nehnuteľnosti do BSM žalobcov, až do zápisu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam (v evidencii nehnuteľností v prospech žalobcov ako nadobúdateľov).

24. Súd má z obsahu priložených listinných dôkazov a na základe opisu rozhodujúcich skutočností za dostatočne osvedčenú potrebu bezodkladnej, predbežnej a dočasnej úpravy pomerov medzi žalobcami v 1/ a 2/ rade a žalovaným. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade v postačujúcej miere a hodnoverným spôsobom osvedčili tak dôvodnosť, ako aj trvanie svojho nároku, ktorému má byť nariadením neodkladného opatrenia poskytnutá ochrana. Žalovaný nakladal s nehnuteľnosťami, ktorých prevodu sa žalobcovia domáhajú prostredníctvom žaloby o nahradenie prejavu vôle a podľa ktorých odstúpenie žalovaného od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je neplatné. Tým, že žalovaný previedol kúpnu zmluvou predmetné nehnuteľnosti tretej osobe (p. P.) a tiež podal návrh na vklad vlastníckeho práva p. P. do katastra nehnuteľností na základe tejto kúpnej zmluvy, je tak osvedčené, že u žalovaného existuje riziko ďalšieho nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami i po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej pod sp. zn. 39C/28/2021, ktorým by súd žalobe žalobcov v 1/ a 2/ rade vyhovel, a to s dôsledkami pre reálnu možnosť nadobudnutia vlastníckych práv žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam, nakoľko by sa zavkladovala na katastri nehnuteľností predchádzajúca kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným a p. P. v zmysle skôr podaného návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a žalobcovia v 1/ a 2/ rade by sa i napriek právoplatnému rozhodnutiu o nahradení prejavu vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do BSM žalobcov, nestali vlastníkmi týchto nehnuteľností, nakoľko by sa proces prevodu nezavšíl vkladom do katastra, pretože žalovaný by už nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností.

25. Čo ale súd považuje za najdôležitejšie v uvedenom prípade, je poukázať na skutočnosti ohľadom právoplatnosti rozhodnutia o nahradení prejavu vôle. Rozsudok ukladajúci povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu nahrádza prejav vôle predávajúceho na uzavretie zmluvy, a preto nie je potrebný súdny výkon takéhoto rozhodnutia. Bezprostredným účinkom právoplatnosti takéhoto rozsudku je, že zmluva sa považuje za uzatvorenú dňom nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku. Ďalším krokom je návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom proces prevodu nehnuteľností zo žalovaného na žalobcov v 1/ a 2/ rade by v prípade právoplatného rozsudku o nahradení prejavu vôle žalovaného previesť tieto nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcov, bol zavŕšený až dňom, kedy kataster rozhodne o povolení vkladu ich vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Vzniká tu teda určitý časový úsek "právnej neistoty", ktorý je potrebné dôsledne právne ošetriť, nakoľko neodkladné opatrenie nariadené Okresným súdom Poprad zakazuje žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami len do právoplatného skončenia konania o nahradenie prejavu vôle, avšak od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým by súd žalobe žalobcov vyhovel, až do času, kedy by bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, by kataster nebol viazaný žiadnym neodkladným opatrením a mohol by zavŕšiť prevod

nehnutelností zo žalovaného na p. P., a to tým, že rozhodne o povolení vkladu v zmysle skôr podaného návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností (pričom na LV č. XXXX je už i v súčasnosti vyznačená plomba, čo značí, že proces prevodu nehnuteľností je už započatý).

26. Podľa čl. 2 ods. 1 a 2 CSP, ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo“.

27. Súd poukazuje na skutočnosť, že v tomto prípade za daných skutkových okolností predstavuje návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladania s určitými právami (konkrétne s vlastníckym právom žalovaného k nehnuteľnostiam) a v povinnosti niečoho sa zdržať (konkrétne zákaz predať, inak scudzíť, založiť predmetné nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom, prenajať ich alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe) efektívny prostriedok, prostredníctvom ktorého sa môžu žalobcovia v 1/ a 2/ rade domáhať ochrany svojho nároku v snahe predísť zmareniu (sťažaniu) prípadného neskoršieho prevodu vlastníckych práv zo žalovaného na žalobcov v 1/ a 2/ rade po právoplatnosti možného kladného rozhodnutia v spore o nahradenie prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho uzatvoriť so žalobcami ako kupujúcimi (nadobúdateľmi) kúpnu zmluvu (zmluvu o prevode vlastníctva). Nakoľko medzi stranami existuje právny vzťah, charakter ktorého si vyžaduje bezodkladnú úpravu, súd nariadil neodkladné opatrenie z dôvodu, že ak by tak neurobil, vytvoril by tým priestor pre také právne úkony, ktoré by svojou povahou a mierou závažnosti mohli vytvoriť nenávratný stav, následkom ktorého by bolo nevykonateľnosť prípadného právoplatného rozhodnutia vo veci samej a v konečnom dôsledku aj porušenie ústavného práva žalobcov na súdnu a inú právnu ochranu v zmysle článku 46 Ústavy SR ako aj ich možného budúceho vlastníckeho práva.

28. Súd zároveň poukazuje na to, že nariadenie neodkladného opatrenia - zákaz žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami po právoplatnosti pre žalobcov kladného rozhodnutia vo veci vedenej na Okresnom súde Trnava sp. zn. 39C/28/2021 napĺňa i požiadavku princípu právnej istoty.

29. Súd trvanie neodkladného opatrenia limitoval dobou po právoplatnosti pre žalobcov kladného rozhodnutia vo veci vedenej na Okresnom súde Trnava sp. zn. 39C/28/2021 až do zápisu vlastníckeho práva žalobcov do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozsudku vo veci sp. zn. 39C/28/2021.

30. Súd v rámci posudzovania možnosti nariadenia neodkladného opatrenia pristúpil ku skúmaniu toho, v akom rozsahu môže dôjsť k narušeniu práva tej ktorej strany. Je zrejmé, že nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv a právom chránených záujmov žalovaného, preto bol súd pri rozhodovaní povinný zvážiť, či by nariadením neodkladného opatrenia nedošlo k zásahu do týchto práv nad nevyhnutnú mieru, a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Vzhľadom na uvedené okolnosti a s prihliadnutím na charakter sporu je súd toho názoru, že nariadené neodkladné opatrenie je dostatočne primerané zabezpečenému nároku, pričom sa tým neprimeraným spôsobom nezasahuje do práv a právom chránených záujmov žalovaného, pretože ide o neodkladné opatrenie, ktoré má len dočasný charakter a uvedené neodkladné opatrenie žalovanému neuberá žiadne práva. Jeho nariadením totiž nevznikne žalovanému žiadna ujma, pretože súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa žiadnym spôsobom nezmení, vlastnícke právo žalovaného naďalej existuje, pričom stále je dočasne pozastavené právo žalovaného nakladať s danými nehnuteľnosťami uznesením Okresného súdu Poprad a týmto neodkladným opatrením bude viazaný len v prípade, ak súd vo veci vedenej pod sp. zn. 39C/28/2021 vyhovie žalobe žalobcov. Súd nespochybňuje práva žalovaného, avšak zároveň má za to, že je potrebné nariadiť neodkladné opatrenie, keďže žalobcovia v 1/ a 2/ rade osvedčili naliehavosť potreby úpravy a v dôsledku takto nariadeného neodkladného opatrenia nevznikne ani neprimeraná ujma na strane protistrany, ani neprimeraná výhoda na strane žalobcov.

31. Z vyššie uvedených dôvodov dospel súd k záveru, že predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia v predmetnej veci splnené boli, preto súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo výroku I. tohto uznesenia vyhovel.

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

33. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcom v 1/ a 2/ rade ako v konaní plne úspešným priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 357 písm. d) CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 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) (§ 363 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z..