

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 5C/59/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8822202243  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matúš Kalanin  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2022:8822202243.1

## Uznesenie

10 5C/59/2022

Okresný súd Vranov nad Topľou v spore žalobcu: A. B., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XX, XXX XX C. D. proti žalovanej: E. F. G. H. D., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, XXX XX D., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

Žalobcovi sa nárok na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení nepriznáva.

### odôvodnenie:

10 5C/59/2022

Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby súd uložil žalovanej povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami: parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX, druh orná pôda, o výmere 3 127 m<sup>2</sup>, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX, druh orná pôda, o výmere 5 097 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/10-ín k celku, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností pre okres F. C. I., obec C. D., pre katastrálne územie C. D., na LV č. XX, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX/X, druh orná pôda, o výmere 2 208 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/20-ín k celku, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre okres F. C. I., obec C. D., pre katastrálne územie C. D., na LV č. XX, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX, druh trvalý trávny porast, o výmere 4 647 m<sup>2</sup>, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX/X, druh orná pôda, o výmere 514 m<sup>2</sup>, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX/X, druh orná pôda, o výmere 2 540 m<sup>2</sup>, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXX/X, druh orná pôda, o výmere 2 226 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností pre okres F. C. I., obec C. D., pre katastrálne územie C. D., na LV č. XXX, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s parcelným č. XX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 21 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 56/1680-ín k v celku, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre okres F. C. I., obec C. D., pre katastrálne územie C. D., na LV č. XXX, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parcelným č. XXXX, druh orná pôda, o výmere 4 202 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre okres F. C. I., obec F. C. I., pre katastrálne územie F. C. I., na LV č. XXXX, na inú osobu ako žalobcu a to vrátane ich prevodu na tretiu osobu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, alebo akéhokoľvek iného zaťaženia týchto nehnuteľností. Zároveň sa domáhal vo vzťahu k žalovanej k nároku na náhradu trov neodkladného opatrenia.

Svoj návrh na vydanie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 26.05.2021 ako kupujúci uzavrel so žalovanou ako predávajúcou kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, a to parcela registra „E“ č. XXX, katastrálne územie C. D., na LV č. XX, parcela registra „E“ č. XXX/X, katastrálne územie C. D., na LV č. XX, parcela registra „E“ č. XXX, parcela registra „E“ č. XXX/X, parcela registra „E“ č. XXX/X, parcela registra „E“ č. XXX/X, všetky zapísané v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie C. D., na LV č. XXX, parcela registra „C“ č. XX, katastrálne územie C. D., na LV č. XXX, parcela registra „E“ č. 2069, katastrálne územie F. C. I., na LV č. XXXX. Súčasne so žalovanou vypracoval aj návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorý žalovaná podpísala a prenechala na podanie do katastra nehnuteľností. Žalobca uviedol, že dňa 27.06.2022 na Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor podal predmetný návrh na vklad vlastníckeho práva podľa predmetnej zmluvy, ktoré konanie je evidované pod č. V-1738/2022. Po podaní uvedeného návrhu na vklad sa dozvedel, že žalovaná potom ako s ním dňa 26.05.2021 uzavrela kúpnu zmluvu, opätovne predala pozemok s parcelným č. XXXX, druh orná pôda, o výmere 4 202 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX, pre katastrálne územie F. C. I., na inú osobu. Preukazuje to plomba vyznačená katastrom nehnuteľností na LV č. XXXX, pod č. V-1614/2022. Žalobca v návrhu ďalej uviedol, že o úmysle žalovanej porušiť svoju zmluvnú povinnosť previesť na neho vlastnícke právo k pozemku s parcelným č. XXXX svedčí konanie žalovanej po začatí katastrálneho konania č. V 1738/2022, kedy bez jeho súhlasu a vedomia dňa 16.08.2022 podala žiadosť o späťvzatie návrhu na vklad V 1738/2022.

Súd za účelom rozhodnutia o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia sa oboznámil s listinami a dôkazmi predloženými žalobcom a to návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 27.06.2022, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres F. C. I., obec F. C. I., katastrálne územie F. C. I., kúpnu zmluvou zo dňa 26.05.2021, rozhodnutím Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor č.k. V 1738/2022/KI zo dňa 22.08.2022, rozhodnutím Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor č.k. V 1738/2022/KI zo dňa 19.07.2022.

Z predložených dôkazov bol zistený nasledovný skutkový stav veci:

Žalobca v postavení kupujúceho a žalovaná v postavení predávajúcej uzatvorili dňa 26.05.2021 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a tiež v petite návrhu, ktorým sa žalobca domáha uloženia povinnosti žalovanej zdržať sa akéhokoľvek nakladania s týmito nehnuteľnosťami.

Žalobca v postavení kupujúceho a žalovaná v postavení predávajúcej podali dňa 27.06.2022 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako účastníci kúpnej zmluvy z 26.5.2021.

Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, Námestie slobody 5, Vranov nad Topľou rozhodnutím č.k. V 1738/2022/KI zo dňa 19.07.2022 prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaného dňa 27.06.2022, ktorého prílohou je kúpna zmluva na dobu 30 dní od jeho doručenia a požiadal účastníkov katastrálneho konania, aby v stanovenej lehote odstránili zistené nedostatky a zároveň konanie podľa § 31a písm. a) zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon ) v platnom znení prerušil až do doby právoplatného ukončenia konania evidovaného OÚ Vranov nad Topľou katastrálnym odborom pod č.V1614/2022.

Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, Námestie slobody 5, Vranov nad Topľou rozhodnutím č.k. V 1738/2022/KI zo dňa 22.08.2022 prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na dobu 30 dní od jeho doručenia a vyzval žalobcu v postavení kupujúceho, aby predložil súhlas so späťvzatím návrhu na vklad V 1738/2022, pokiaľ súhlasí so

späťvzatím návrhu. Z odôvodnenia rozhodnutia je zrejmé, že dňa 16.8.2022 správny orgán prijal žiadosť o späťvzatie návrhu na vklad V 1738/2022 od predávajúcej E. F. G., H. D., nar. X.X.XXXX.

Z výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie F. C. I., okres F. C. I. bolo zistené, že ako vlastník pozemku KN „E“ s parc. č. XXXX o výmere 4202 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Orná pôda, je v podiele 1/1 zapísaná F. D., nar. X.X.XXXX, D. XXX, XXX XX D.. Pri vlastníčke je zároveň vyznačená plomba na základe V-1738/2022 (Kúpna zmluva). Plomba na list vlastníctva je vyznačená na základe V-1614/2022 (Kúpna zmluva).

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

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

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

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

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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 vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

V zmysle § 330 odsek 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Ako vyplýva z § 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 § 337 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel.

Pri nariadení neodkladného opatrenia je aj naďalej použiteľná doterajšia judikatúra, podľa ktorej si potreba bezodkladnej úpravy pomerov vyžaduje aspoň osvedčenie danosti nároku uplatňovaného

žalobcom a zároveň osvedčenie bezprostrednej ujmy, ktorá by hrozila, ak by k nariadeniu neodkladného opatrenia nedošlo. Žalobca musí existenciu a dôvody ujmy dostatočne spravdepodobniť.

V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012, podľa ktorého osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvyš (vysoko) pravdepodobné.

Pri osvedčovaní nároku nie je potrebné dbať na formálne požiadavky, inak platné pre dokazovanie, vrátane požiadavky, aby sa druhá strana sporu mohla vyjadriť k obsahu listín, ovplyvňujúcich úsudok súdu o splnení predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2012, sp. zn. 5 Obdo 33/2012)

Konštantná judikatúra súdov zakotvuje, že subjekt domáhajúci sa vydania predbežného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho vydanie, t.j. potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obavu o ohrozenie budúceho výkonu súdneho rozhodnutia, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012)

Vzhľadom na charakter sporu, nie je možné sledovaný účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V danom prípade sa podľa vymedzenia nároku žalobcom nejedná o peňažnú pohľadávku, ale žalobca svoj nárok opiera o vecno-právne účinky kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanou, týkajúce sa označených nehnuteľností. Nie je úlohou súdu a nie je ani prípustné strane sporu napomáhať a namiesto strany sporu vymedzovať ňou žiadaný nárok.

Na základe predložených listinných dôkazov súd zistil, že žalobca v postavení kupujúceho a žalovaná v postavení predávajúcej uzatvorili dňa 26.05.2021 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v k.ú. C. D. a medzi inými aj parcela registra „E“ č. 2069, orná pôda o výmere 4202 m<sup>2</sup>, v podiele 1/1 k celku, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX, katastrálne územie F. C. I.. Zároveň bolo zo žalobcom predložených listín zistené, že strany sporu podali dňa 27.06.2022 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako účastníci kúpnej zmluvy z 26.5.2021. Z výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie F. C. I., A. F. C. I. bolo zistené, že ako vlastník pozemku KN „E“ s parc. č. XXXX o výmere 4202 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Orná pôda, je v podiele 1/1 zapísaná žalovaná. Pri vlastníctve je zároveň vyznačená plomba na základe V-1738/2022 (Kúpna zmluva). Plomba na list vlastníctva je vyznačená na základe V-1614/2022 (Kúpna zmluva). Zároveň je zrejmé, že zo strany žalovanej došlo dňa 16.8.2022 k späťvzatiu návrhu na vklad V 1738/2022 a výzve zo strany Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálneho odboru, či súhlasí so späťvzatím tohto návrhu.

Nakoľko sa žalobca domnieva, že zo strany žalovanej na základe uvedených skutočností došlo k dvojitému scudzeniu parcely č. XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. F. C. I., žiada súd, aby nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by žalovanej zakázal nakladať so všetkými nehnuteľnosťami, ktorých scudzenie bolo predmetom kúpnej zmluvy z 26.5.2021 uzavretej medzi ním žalovanou.

Občiansky zákonník osobitne neupravuje proces vzniku kúpnej zmluvy, na jej vznik sa preto vzťahujú všeobecné ustanovenia o vzniku zmlúv (§ 43a a nasl. OZ). Kúpna zmluva vzniká v okamihu, kedy sa strany dohodli na jej podstatných náležitostiach, ktorými sú predmet kúpy a kúpna cena. Účelom kúpnej zmluvy ako scudzovacieho právneho úkonu je, aby predávajúci umožnil kupujúcemu nadobudnúť k veci, ktorá je predmetom kúpy, vlastnícke právo. Samotná kúpna zmluva však predstavuje len právny titul (titulus adquirendi dominii) k nadobudnutiu vlastníckeho práva jeho prevodom z predávajúceho, kupujúceho sama osebe ešte nerobí vlastníkom kupovanej veci. Na dovŕšenie procesu prevodu

vlastníckeho práva sa vyžaduje, aby k uzavretiu kúpnej zmluvy pristúpila ešte ďalšia právna skutočnosť, ktorá predstavuje právny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva (modus acquirendi dominii). Spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva sa bude líšiť podľa toho, či je predmetom kúpy vec hnutelná alebo nehnuteľná. Ak je predmetom kúpy vec nehnuteľná, vlastnícke právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností podľa zákona o katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak, čím dochádza k naplneniu vecno-právneho účinku kúpnej zmluvy. (v súvislosti s uvedeným porovnaj Komentár k § 588, Občiansky zákonník II, 2. vydání, 2019, s. 2226 - 2242: E. D.)

V danom prípade je tak zrejmé, že žalobca sa ešte nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností scudzených na základe kúpnej zmluvy z 26.5.2021. Vlastníčkou týchto nehnuteľností je naďalej žalovaná a jej prislúchajú všetky oprávnenia vlastníčky, vrátane možnosti vecnou naďalej disponovať.

Zmluva, ktorou sa prevádza nehnuteľnosť, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nemá účinok prevodný, ale iba účinok obligačný. Zaväzuje scudziteľa (predávajúceho) k tomu, aby vlastníctvo veci na nadobúdateľa (kupujúceho) ďalším úkonom, ktorý je právne uznávaným spôsobom prevodu vlastníctva, previedol. (porovnaj R 17/2000)

Zmluva o prevode nehnuteľností nie je neplatná len preto, že prevodca predtým previedol rovnaké nehnuteľnosti na inú osobu, ak ku vkladu vlastníckeho práva pre túto osobu nedošlo (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 2 Cdon 848/97).

Ak totiž bola scudzená nehnuteľnosť zmluvou viac subjektom alebo ak bola tá istá nehnuteľnosť prevádzaná dvakrát (resp. viackrát), stane sa jej vlastníkom ten, komu ako prvému bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ten, kto bol dvojitým scudzením poškodený, má nárok na náhradu vzniknutej mu škody podľa všeobecných ustanovení o zodpovednosti za škodu (§ 420 Občianskeho zákonníka). (Najvyšší súd SR, sp. zn. 1Cdo 31/2000 (R 87/2001)

Na základe uvedeného súd konštatuje, že žalovanej ako predávajúcej naďalej svedčí vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam. Uvedené vyplýva z princípu nadobudania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vyjadreného v ust. § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností.

Pokiaľ teda nedošlo k zmene zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, je žalovaná naďalej vlastníkom nehnuteľných vecí, ktoré boli predmetom scudzenia na základe zmluvy z 26.5.2021, a to bez ohľadu na to, že po uzavretí tejto zmluvy žalovaná uzavrela inú zmluvu, na základe ktorej sa zaviazala previesť vlastnícke právo k rovnakej nehnuteľnosti. Ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností je žalovaná plne oprávnená previesť vlastnícke právo. Je potrebné dôsledne rozlišovať nadobudnutie vlastníckeho práva pri mnohosti prevodných zmlúv a nadobudnutie vlastníctva na základe neplatného právneho úkonu. Pri opakovanom scudzení tej istej nehnuteľnosti sa nejedná o nadobudnutie od nevlastníka, keď k nemu došlo na základe neskoršej zmluvy, od osoby zapísanej ako vlastník v katastri nehnuteľností pokiaľ je táto osoba zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastník. Na druhej strane potenciálnemu nadobúdateľovi nevznikajú iba na základe uzavretia zmluvy žiadne oprávnenia vlastníka a ani mu neprislúcha ochrana (vrátane súdnej) ako vlastníkovi nehnuteľnosti (v súvislostiach porovnaj rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp.zn.17Co/393/2016 z 22.8.2017).

Inými slovami zmluva z 26.5.2021 podpisom nadobudla iba platnosť a obligačno-právne účinky, nie však vecno-právne účinky, ktoré by nadobudla až dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu zmluvy, čo účastníci zmluvy zdôraznili aj v samotnom texte zmluvy. Zmluvná voľnosť žalovanej v čase prípadného ďalšieho prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu nebola ničím obmedzená, bola vlastníčkou nehnuteľnosti a žalobcovi by mohol voči žalovanej vzniknúť len nárok na náhradu škody vzniknutej dvojitým scudzením.

Následný prevod nehnuteľností pred nadobudnutím vecno-právnych účinkov kúpnej zmluvy z 26.5.2021 by nerobil neplatnou zmluvu uvedenú na liste vlastníctva (V-1614/2022). (v tejto súvislosti porovnaj v princípe obdobnú situáciu pri zamietnutí návrhu kupujúceho na nariadenie neodkladného opatrenia zakazujúceho kupujúcim nakladať so scudzenými nehnuteľnosťami v rozhodnutí Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/66/2019 z 25.4.2019).

Hrozba, ktorú žalobca v návrhu označil, a to že žalovaná „zavkladovaním“ v konaní č. V-1614/2022 dosiahne scudzenie pozemku s parcelným č. XXXX zapísaným na LV č. XXXX pre kat. úz. F. C. I., na inú osobu, aj keď túto nehnuteľnosť sa zmluvou zo dňa 26.05.2021 zaviazala previesť na žalobcu, je nie len reálna, ale je to pravdepodobný dôsledok už existujúceho a z predložených listín zisteného skutkového stavu. Ide však o dôsledok zákonnej úpravy (a nadväzujúcej judikatúry) a v danom prípade už nariadenie neodkladného opatrenia nemôže zabrániť uvedenému dôsledku.

Žalobca sa nariadením neodkladného opatrenia domáha dosiahnutia práve takého stavu, ktorým by súd zvrátil účinky vyplývajúce z § 41 ods. 2 katastrálneho zákona a v ňom vyjadreného princípu priority, kedy chce dosiahnuť prerušenie konania o skoršie podanom návrhu na vklad č. V 1614/2022 k tej istej nehnuteľnosti a uprednostnenie rozhodovania o povolení vkladu V1738/2022, nakoľko on so žalovanou uzavrel kúpnu zmluvu k rovnakej nehnuteľnosti skôr. Žalobca sa tak domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by bol vytvorený stav priamo odporujúci zákonu, a to ustanoveniam § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, upravujúcim nadobúdanie vlastníctva k nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností.

Podľa § 41 ods. 2 zákona katastrálneho zákona práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

Jednou zo základných zásad spravovania katastra nehnuteľností je historicky zásada priority zápisov práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Táto zásada sa týka poradia, v akom sa do katastra nehnuteľností zapisujú práva k tej istej nehnuteľnosti, ako aj ich zmena a zánik. V staršej odbornej literatúre sa v súvislosti s touto zásadou uvádzalo, že „přísluší přednost vždy tomu, kdo nejprve vkladu knihovního vydobyl, to jest ... tomu, kdo nejprve u soudu knihy vedoucího (tabulárního) žádost za vklad podal ...“ (Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Praha, 1922, s. 222.)

V súvislosti s predmetnou zásadou Ústavný súd SR konštatoval, že „každý jeden zápis práv k nehnuteľnostiam mení právny stav týkajúci sa týchto práv a každá takáto zmena môže viesť k odlišnému posúdeniu návrhu na zápis práv podaného neskôr, pokiaľ sa takýto návrh týka tej istej nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené ústavný súd nepovažuje výklad najvyššieho súdu za svojvoľný, pokiaľ tento súd dôslednou aplikáciou § 41 ods. 2 katastrálneho zákona dospel k právnomu záveru, že bez právoplatného skončenia konania o skôr podanom návrhu na zápis práv k nehnuteľnostiam nemožno rozhodnúť o v poradí nasledujúcom návrhu na vklad vlastníckeho práva.“ (uznesenie Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 470/2010 zo 7. decembra 2010)

Z hľadiska normatívnej právnej úpravy zásady priority zápisov práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností vyjadrenej v § 41 ods. 2 katastrálneho zákona je bez právneho významu okamih uzatvorenia vkladovej zmluvy, a to aj v prípade viacnásobného predaja tej istej nehnuteľnosti. Pre uplatnenie zásady priority zápisov práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností je rozhodujúci jedine časový moment doručenia návrhu na vklad orgánu katastra, a to bez ohľadu na to, či boli doručené v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Momentom doručenia návrhu na vklad je dátum a čas prijatia orgánom katastra (§ 24 ods. 3 katastrálneho zákona). Porušenie zásady priority zápisov práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností vo vkladovom konaní zakladá nezákonnosť príslušného rozhodnutia orgánu katastra o návrhu na vklad a v konaní o zázname nezákonnosť príslušného opatrenia

orgánu katastra vykonaného v tomto konaní. (Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 715 - 727).

Žalobca sám v návrhu uvádza, že nariadením neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovanej povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami v prospech tretej osoby, sa dosiahne prerušenie katastrálneho konania o návrhu na vklad na Okresnom úrade Vranov nad Topľou, pod č. V-1614/2022 v zmysle § 31a písm. c) katastrálneho zákona. Tým podľa žalobcu dôjde k zamedzeniu nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam treťou osobou, ako následku nerešpektovania záväzného obsahu účinnej a platnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti zo dňa 26.05.2021.

Nariadením neodkladného opatrenia by síce mohlo dôjsť k prerušeniu uvedeného vkladového konania č. V-1614/2022, ale zároveň je konanie č. V 1738/2022 prerušené do skončenia konania č. V-1614/2022. Zároveň sa žalobca domáha neodkladného opatrenia bez časového obmedzenia a bez prípadnej žaloby vo veci samej. Odhliadnuc od vyššie uvedeného, ohľadne priameho zákona a porušenia princípu priority nariadením neodkladného opatrenia, toto nariadenie by zároveň spôsobilo patovú situáciu, kedy by žiadne z konaní nemohlo pokračovať.

Podľa § 31a písm. e) katastrálneho zákona sa totiž konanie o návrhu na vklad preruší, ak bolo účastníkovi neodkladným opatrením alebo predbežným opatrením nariadené, aby nenakladal s určitou nehnuteľnosťou.

Žalobca sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia bez časového obmedzenia, nepodal ani žalobu vo veci samej a ani nevymedzil svoj nárok vo veci samej. V prípade, že by súd uložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej, v intenciách žalobcom popísaného nároku v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, mohlo by ísť o žalobu o určenie vlastníctva. Avšak v zmysle už vyššie uvedených záverov a citovanej judikatúry, žalobca by nemohol byť v takomto spore úspešný, nakoľko nikdy vlastníkom sporných nehnuteľností nebol.

Súd tak na základe vymedzenia nároku žalobcu vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nemôže vo výroku uznesenia uložiť žalobcovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej a zároveň nie je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami v zmysle § 336 ods. 1 CSP.

V danej situácii však už nehrozí scudzenie tých istých nehnuteľností, nakoľko návrhy na vklad už boli podané a Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor sa bude riadiť zásadou priority, pre uplatnenie ktorej je rozhodujúci časový moment doručenia návrhu na vklad orgánu katastra. Inak povedané, najprv je potrebné rozhodnúť o tom návrhu na vklad, ktorý bol podaný ako prvý, alebo posúdiť záznamovú listinu, ktorá bola doručená ako prvá.

V praxi nie je totiž vylúčené ani uzavretie viacerých zmlúv zo strany vlastníka nehnuteľnosti, ktorých predmetom je prevod tej istej nehnuteľnosti viacerým rôznym osobám. Rozhodujúcim kritériom pre nadobudnutie vlastníckeho práva aj v takomto prípade však nie je čas uzavretia zmluvy, ale moment podania návrhu na vklad. S odkazom na zásadu priority zápisov sa totiž vo vkladovom konaní ohľadom tej istej nehnuteľnosti rozhoduje vždy najprv o najskoršie podanom návrhu na vklad. Ak za splnenia ostatných zákonných podmienok orgán katastra pri takomto návrhu vklad povolí, pri ostatných musí rozhodnúť o zamietnutí vkladu z dôvodu absencie vlastníckeho práva na strane prevodcu. Vo vzťahu ku konkrétnemu prípadu však nie je vylúčená ani neplatnosť neskôr uzavretej zmluvy, napr. podľa § 39 OZ pre jej rozpor s dobrými mravmi (Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 346 – 387).

V zmysle záverov už vyššie cit. rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 Cdo 31/2000, však samotná skutočnosť, že predávajúci porušil zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy, podľa ktorej v katastri nehnuteľností nebolo vložené vlastnícke právo a tú istú nehnuteľnosť ďalšou zmluvou prevedie na iného, nemá sama o sebe za následok neplatnosť v poradí druhej kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Uzavretie kúpnej zmluvy je tak podmienené slobodnou vôľou oboch zmluvných strán a je teda na predávajúcom či a za akých podmienok je nehnuteľnosť ochotný predať.

Z vyššie uvedeného je tiež zrejmé, že žalobcovia za popísaných okolností nehrozí, že by ďalšia kúpna zmluva na tie isté nehnuteľnosti, ohľadne ktorých ešte nebolo začaté vkladové konanie, mohla zmariť nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom scudzovania v zmluve z 26.5.2021 a tiež návrhu na vklad podaného dňa 27.6.2022. Naopak nariadením neodkladného opatrenia s dôsledkami prerušenia vkladových konaní, by za daných okolností nedošlo ani k zavkladovaniu ďalších nehnuteľností, mimo zrejme opakovane scudzenej parcely č. XXXX k.ú. F. C. I..

Pokiaľ ide o späťvzatie návrhu na vklad žalovanou, pri späťvzatí návrhu na vklad katastrálny zákon napriek tomu, že k takémuto podaniu je oprávnený len jeho podávateľ, určitým spôsobom chráni aj ostatných účastníkov konania. V zmysle § 31b ods. 1 písm. d) Katastrálneho zákona totiž späťvzatie návrhu na vklad má za následok zastavenie vkladového konania len za predpokladu, že s tým súhlasili všetci ostatní účastníci konania. Katastrálny zákon teda v § 31b ods. 1 písm. d) ustanovuje, že konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci konania s tým súhlasili.

Ak katastrálny zákon pripúšťa späťvzatie návrhu na vklad ako takého, t. j. v celom rozsahu, nie je žiadny dôvod nepripustiť späťvzatie návrhu na vklad v časti týkajúcej sa návrhu na vklad práva na základe niektorého z viacerých zmluvných dojednaní spísaných v jednej zmluvnej listine.

Samotným späťvzatím návrhu na vklad tak žalovaná nemôže docieľiť, aby bez súhlasu žalobcu došlo k zastaveniu konania pod č. V 1738/2022.

Na základe uvedeného je zrejmé, že nariadenie neodkladného opatrenia by v danom prípade, za zisteného skutkového stavu, neplnilo preventívnu funkciu, nebolo by spôsobilé ani predísť prípadným súdnym sporom a ani chrániť práva tretích osôb. Vzhľadom na uvedené súdny návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Nárok a postavenie žalobcu v danej veci nie je možné nijakým spôsobom pripodobňovať nárokom a postaveniu podielových spoluvlastníkov, v prípadoch scudzovania nehnuteľností a obmedzovania tohto scudzovania v rámci súdnych konaní (v konaniach o neplatnosť scudzovacieho právneho úkonu, v konaniach v súvislosti s porušením predkupného práva a pod.), nakoľko žalobca nikdy nebol v postavení podobnom podielovému spoluvlastníkovi, keďže mu nikdy nesvedčilo vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Nárok žalobcu v zmysle zákona a citovanej judikatúry je čisto obligačný, nie však vecno-právny, preto jeho návrhu v intenciách vymedzenia nároku v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo možné vyhovieť.

Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vziať zreteľ na fakty, propocionalitu následku a príčiny jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízií stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv strán sporu.

Oboznámením sa skutkovými tvrdeniami obsiahnutými v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvedených žalobcom, k nemu priloženými listinnými dôkazmi, dospel súd k záveru, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanej je nedôvodný. Účelom neodkladného opatrenia je dosiahnutie predbežných účinkov v prípade, ak nie je zrejmé, kedy bude sporný vzťah strán sporu vyriešený konečným rozhodnutím súdu a vyvstáva potreba dočasnej úpravy pomerov strán.

Neodkladné opatrenie je teda zabezpečovacím prostriedkom, ktorý slúži na dočasné zabezpečenie ochrany porušených alebo ohrozených práv sporových strán do času definitívnej právnej ochrany. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je preukázanie potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu alebo preukázanie obavy z ohrozenia exekúcie.

Z doposiaľ predložených listinných dôkazov nie je dostatočne osvedčené a z vymedzenia v žalobnom návrhu ani zistiteľné, aká otázka by mala byť riešená v prípadnom spore vo veci samej medzi žalobcom a žalovanou. Zo žalobcom uvádzaných skutočností nie je zrejmé, akému právu žalobcu má byť poskytnutá dočasná ochrana. Ochranu vecno-právnych nárokov súd nemôže žalobcovi poskytnúť, nakoľko tento sa vlastníkom označených nehnuteľností doposiaľ nestal a jeho nároky z kúpnej zmluvy sú čisto obligačno-právne. Dvojité (opakované) scudzenie tej istej nehnuteľnosti žalovanou ako predávajúcou nemá samo o sebe za následok neplatnosť neskoršie uzavretej kúpnej zmluvy a takýto postup predávajúcej nie je v zmysle vyššie citovanej judikatúry ani v rozpore s dobrými mravmi.

Neodkladným opatrením sa žalobca navyše domáha dôsledkov, ktoré priamo odporujú ustanoveniam občianskeho zákonníka a katastrálneho zákona o nadobúdaní nehnuteľností na základe zmluvy a v nich vyjadrenému princípu priority.

Zo zistených skutočností je zrejmé, že návrhy na vklad ohľadne predmetných nehnuteľností boli podané, správny orgán o nich musí rozhodnúť a za daného stavu pri dodržaní princípu priority (§ 41 ods. 2 katastrálneho zákona) nehrozí, že by ďalšie scudzenie tých istých nehnuteľností žalovanou mohlo ovplyvniť prebiehajúce vkladové konania.

Za daných okolností nie je osvedčená naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu neodkladným opatrením.

Ako vyplýva z § 354 CSP na konanie podľa tejto časti sa primerane použijú všeobecné ustanovenia o konaní, ak nie je ustanovené inak.

Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Nakoľko v danom prípade súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, v súvislosti s ktorým sa nevedie konanie o veci samej, súd zároveň rozhodol aj o trovách konania. Vzhľadom na vyššie uvedené, keďže súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol, plne neúspešnému žalobcovi nepriznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalovanej v tomto štádiu konania nebol doručovaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, žiadne trovy konania jej nevznikli, pričom uznesenie o zamietnutí návrhu sa žalovanej tak isto nedoručuje (§ 331 ods. 1 CSP), preto súd o jej nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení nerozhodoval.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte vyhotovení.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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