

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 52C/63/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222204675  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1222204675.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v právnej veci žalobcu: K. H., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom S.P. XXXX/X, XXX XX L., korešpondenčná adresa K. XX, XXX XX L., štátny občan SR, v zastúpení: JUDr. Stanislav Jakubčík, advokát so sídlom Trenčianska 57, 821 09 Bratislava, proti žalovanému: KaExPo s.r.o., so sídlom Kutlíkova 17/B, 851 02 Bratislava, IČO: 50 225 464, o nariadenie neodkladného opatrenia, taktó

### rozhodol:

- I. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a .**
- II. Súd žalovanému proti žalobcovi náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

### odôvodnenie:

1. Dňa 21.09.2022 bol tunajšiemu súdu doručený návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáha, aby súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťou - bytom č. XX nachádzajúcim sa na X.J.. bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemkoch registra C s parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, druh stavby Bytový dom, popis stavby K.A. X,XX,XX, vchod K. XX Y. L., - k bytu prináležiacim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemkoch registra C s parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, druh stavby Bytový dom, popis stavby K. X,XX,XX, vchod K. XX, o veľkosti podielu XXXX/XXXXXX k celku, - k bytu prináležiacim spoluvlastníckym podielom na pozemkoch registra "C" s parc. č. XXXX o výmere 211m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. XXXX o výmere 255 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. XXXX o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. XXXX/X o výmere 10 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, všetko o veľkosti podielu XXXX/XXXXXX k celku, zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres L. A., obec L. - H.. Č.. Y., katastrálne územie Y., na LV č. XXXX pod por. č. X (ďalej v texte aj "predmetná nehnuteľnosť") a súčasne, aby mu uložil povinnosť zdržať sa konania, ktorým by žalobcovi bránil v riadnom užívaní predmetnej nehnuteľnosti, a to všetko až do právoplatného skončenia konania vo veci samej s tým, že súd uloží žalobcovi povinnosť do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o neodkladnom opatrení, podať žalobu vo veci samej a prizná mu nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že dňa 20.06.2021 uzatvorili žalobca ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci Zmluvu o prevode vlastníctva bytu (ďalej aj ako "Kúpna zmluva"), predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (2 byty) vo výlučnom vlastníctve predávajúceho v prospech kupujúceho do jeho výlučného vlastníctva s tým, že zmluvné strany si dohodli právo spätnej kúpy za podmienok uvedených v zmluve. Žalobca si uplatnil právo spätnej kúpy na jednu nehnuteľnosť - a to byt ktorý je predmetom tohto konania, avšak žalovaný neprijal vopred dohodnutú cenu za spätný prevod predmetnej nehnuteľnosti a uvedenú sumu mu vrátil s odôvodnením, že predmetná platba bola realizovaná bez právneho dôvodu. Žalovaný následne ponúkol žalobcovi predaj predmetnej nehnuteľnosti za cenu uvedenú v znaleckom posudku. Zo samotnej zmluvy je zrejmé, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti nadobudol za účelom ich rekonštrukcie a následného predaja. Žalobca taktiež

uviedol, že s blížiacim sa termínom 20.09.2022 žalovaný vyvíja aktivity smerujúce k tomu, aby sa žalobca a spolu s svojou matkou z bytu vysťahovali (k čomu poveril pán Š.), pričom žalovaný už požiadal správcu o zmenu platiteľa za správu bytu za dodávky tepla, teplej a studenej vody. Žalobca ďalej uviedol, že zo skutkového stavu vyplýva, že napriek existencii právneho titulu zakladajúceho žalobcovi vznik práva spätnej kúpy, žalovaný toto právo nerešpektuje a robí kroky smerujúce k vyprataniu žalobcu a jeho matky z bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode na ulici K. XX, pričom tak zo znaleckého posudku, ako aj zo samotných krokov žalovaný žalobca dedukuje, že žalovaný chce predmetný byt predať, resp. zaťažiť záložným právom. Z uvedeného dôvodu je žalobca presvedčený, že až do času rozhodnutia súdu vo veci samej je potrebné upraviť pomery medzi žalobcom a žalovaným a poskytnúť tak dočasnú súdnu ochranu právu na nerušené bývanie žalobcu a jeho matky.

3. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil Zmluvu o prevode vlastníctva bytu (kúpnu zmluvu) zo dňa 20.06.2021, Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, list zo dňa 14.06.2022 označený ako "Uplatnenie práva spätnej kúpy", protokol o odovzdaní nehnuteľnosti, komunikáciu medzi žalobcom a zástupcom žalovaného, komunikáciu medzi žalobcom a pánom P., potvrdenie o transakcii zo dňa 21.06.2022, potvrdenie o transakcii zo dňa 23.06.2022, potvrdenie o transakcii zo dňa 24.06.2022, potvrdenie o transakcii zo dňa 27.06.2022, potvrdenie o transakcii zo dňa 01.07.2022 a Znalecký posudok č. XX/XXXX. Podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 06.10.2022 žalobca doplnil svoj návrh o informáciu, že žalovaný na tunajšom súde inicioval konanie o vypratane predmetného bytu, ktoré je vedené pod sp.zn. 10C/63/2022.

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

5. Podľa § 324 ods. 2 CSP, "Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd."

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

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

8. V zmysle § 325 ods. 2 písm. d) CSP, "Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala."

9. Podľa 326 ods. 1 CSP, "V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa 132 C.s.p., 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 zabezpečovacieho opatrenia sa žalobca domáha."

10. Podľa 326 ods. 2 CSP, "K návrhu musí žalobca pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva."

11. 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."

12. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta CSP, "Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania."

13. Podľa § 329 ods. 2 CSP, "Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie."

14. V zmysle § 332 ods. 1 CSP, "Neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak."

15. Neodkladné opatrenie je inštitút, ktorý je na mieste použiť tam, kde je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo je tu obava, že exekúcia bude ohrozená s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia. Ide o taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlú súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcu osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Existenciu vyššie uvedených skutočností je povinný osvedčiť žalobca.

16. Žalobca musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda že osoba ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku žalobcu, či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany sporu nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia.

17. Podmienkou pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je naliehavosť situácie, vyžadujúcej neodkladné riešenie veci v záujme predchádzania vzniku novej poruchy v právnom vzťahu. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu. Reálne vyhodnotenie potreby neodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak žalobcovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

18. Súd dospel k záveru, že nie sú splnené zákonné podmienky pre vyhovieť návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca svojím podaním neosvedčil také konkrétne skutočnosti, na základe ktorých by mu hrozila reálna hrozba vystažovania. Žalobca vo svojom návrhu poukazuje na žalovaného v súvislosti s nerešpektovaním práv žalobcu a to tým, že žalovaný robí kroky, aby vypratá žalobcu a jeho 85 ročnú matku z predmetného bytu. Žalobca dedukuje zo znaleckého posudku, že žalobca chce predmetný byt predať resp. ho zaťažiť záložným právom. Súd nemôže hypotetické úvahy žalobcu posúdiť ako reálnu hrozbu vypratania nehnuteľnosti. Naopak, ako sám žalobca uvádza, žalovaný sám podal na súd žalobu o vypratanie bytu na proti žalobcovi (tam v pozícii žalovaného). Konanie je vedené na tunajšom súde pod spisovou značkou 10C/63/2022. Vzhľadom na podanú žalobu o vypratanie nehnuteľnosti (predmetného bytu) zo strany žalovaného je zrejmé, že v tomto konaní (sp.zn. 10C/63/2022) budú súdom komplexne posúdené dôvody na vypratanie resp. nevypratanie nehnuteľnosti (bytu), ktorý obýva žalobca so svojou matkou na základe vykonaného dokazovania. V tomto kontexte sa bude posudzovať aj kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným dňa 20.06.2021. Preto nie je daný ani dôvod (naliehavý právny záujem) na vedenie samostatného konania o neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, nakoľko je zrejmé, že táto otázka bude prejudiciálne posudzovaná v spore o vypratanie nehnuteľnosti t.j. predmetného bytu. V konaní o vypratani nehnuteľností sa bude súd riešiť dôvody vypratania nehnuteľnosti t.j. aj otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (bytu), nakoľko vypratanie nehnuteľnosti je sporom, v ktorom sa vlastní domáha vypratania nehnuteľnosti voči tomu, o kom tvrdí, že nemá k bývaniu v nehnuteľnosti žiadne právo.

19. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd dospel k záveru, že v danej veci nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, keď žalobca neosvedčil skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov a neosvedčili ani dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana (§326 CSP).

20. Z uvedených dôvodov súd návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia nemohol vyhovieť, preto ho ako nedôvodný v súlade v § 328 ods. 1 CSP zamietol.

21. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 251 a § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný mal v konaní plný úspech, preto by bol žalobca povinný žalovanému zaplatiť náhradu trov konania. Nakoľko však žalovanému v konaní žiadne trovy nevznikli, súd mu ich náhradu nepriznal.

## **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.