

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 5Co/114/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4222201787  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4222201787.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Olivera Kolenčíka, v právnej veci žalobkyne: M. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J., J. rad XXXX/XX, občan SR, v konaní zastúpený: JUDr. Gabriel Szabó, advokát, so sídlom advokátskej kancelárie Kolárovo, Kostolné námestie 32, proti žalovanej: S. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J., K. XXX/XX, zastúpená: Dr. jur. Zita Machlicová Czibor, advokátka so sídlom Advokátskej kancelárie v Komárne, Župná 14, v konaní o nahradenie prejavu vôle žalovanej, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Komárno zo dňa 26. mája 2022 č. k. 17C/37/2022-36, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1. Okresný súd Komárno (súd prvej inštancie podľa § 12 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) uznesením z 26. mája 2022 č. k. 17C/37/2022-36 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanej aby dočasne nenakladala s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v J., zapísanou v katastri nehnuteľností Okresného úradu Komárno, odbor katastrálny na LV č. XXX pre k.ú. J., parc. reg. „C“ parc. č. 809 záhrada o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele žalovanej 1/1, a to najmä v rozsahu jej predaja, darovania, zamenenia, založenia, zaťaženia vecným bremenom, prenájmu a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

1.2. Rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia právne odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. d/, § 326 ods. 1, a § 328 ods. 2 veta prvá CSP.

2.1. V odôvodnení uznesenia poukázal na to, že žalobkyňa sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 16.05.2022 domáhala, aby súd uložil žalovanej ako predávajúcej povinnosť uzatvoriť so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej má byť nehnuteľnosť nachádzajúca sa v J., zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Komárno, odbor katastrálny na LV č. XXX pre k.ú. J., parc. reg. „C“ parc. č. 809 záhrada o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele žalovanej 1/1, a to v rozsahu podmienok presne špecifikovaných v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 28.06.2021.

2.2. Spolu so žalobou žalobkyňa podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanej nakladať so zhora uvedenou nehnuteľnosťou, najmä v rozsahu jej predaja, darovania, zamenenia, založenia, zaťaženia vecným bremenom, prenájmu. Žalobu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa odôvodnila tým, že v minulosti sa dohodla s právnou predchodkyňou žalovanej na predaji nehnuteľnosti uvedenej a špecifikovanej zhora, keďže roky nehnuteľnosť užívala spolu so svojou rodinou, vysadila ovocné stromy a okrasné dreviny a vybudovali podstavec na bazén. Po nadobudnutí nehnuteľnosti žalovanou táto chcela zohľadniť nárast cien nehnuteľností na trhu, a preto oproti pôvodnej dohode sa cena nehnuteľnosti zvýšila a dňa 28.06.2021 uzatvorila ako budúca kupujúca

so žalovanou ako budúcou predávajúcou zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy.

2.3. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy však nedošlo, keďže žalobkyni bol zaslaný list zo dňa 10.12.2021 označený ako odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa má za to, že dôvodom odstúpenia od zmluvy je to, že žalovaná si rozmyslela výšku kúpnej ceny a má záujem previesť nehnuteľnosť do vlastníctva iného za vyššiu kúpnu cenu ako za tú, na ktorej sa so ňou dohodla. Ako dôvod odstúpenia žalovaná uviedla značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenu, a s poukazom na §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko podľa nej okolností, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalobkyňa v návrhu ďalej poukazuje na skutočnosť, že žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28.06.2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02.12.2021. V žiadnom prípade sa za 5 mesiacov okolností, z ktorých žalovaná a žalobkyňa vychádzali v čase vzniku zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sa do takej miery nemohli zmeniť a ani nezmenili, aby sa žalovaná mohla odvolávať na to, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela.

2.4. Žalobkyňa svoj nesúhlas s odstúpením žalovanej od zmluvy vyjadrila aj písomnou formou adresovanou žalovanej prostredníctvom právneho zástupcu žalobkyne. Má za to, že odstúpenie žalovanej od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je neplatné a ničím nepodložené. Keďže žalovaná žalobkyni dala najavo, okrem iného aj neplatným odstúpením od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy svoj nezáujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorej obsahom sú strany viazané a to aj napriek tomu, že žalobkyňa časť kúpnej ceny žalovanej zaplatila už pri podpísaní predmetnej zmluvy, je nepochybné, že do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej žalovaná má záujem uskutočniť opatrenia, ktoré by znemožnili prevod nehnuteľnosti v prospech žalobkyne podľa zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalovaná požiadala koncom apríla 2022 žalobkyňu, aby nehnuteľnosť vypratala, pretože jej obmedzí prístup.

2.5. Dňa 14.05.2022 žalovaná umiestnila na nehnuteľnosť pletivo, ktoré síce nie je pevne spojené so zemou, takže sa dá kedykoľvek odstrániť, ale zámerne bráni žalobkyni v užívaní nehnuteľnosti. Žalobkyňa má za to, že potreba a naliehavosť nariadenia neodkladného opatrenia je daná, pretože za stavu neobmedzeného disponovania s vlastníckym právom žalovanej k nehnuteľnosti existuje opodstatnená hrozba bezprostrednej ujmy na právach žalobkyne, resp. hrozí sťaženie jej postavenia v konaní vo veci samej, ako aj obava, že by výkon súdneho rozhodnutia vo veci samej bol ohrozený, lebo pri scudzení nehnuteľnosti tretej osobe, príp. pri zaťažení nehnuteľnosti by právny dôvod súdneho konania vo veci samej odpadol, resp. výkon rozhodnutia by bol zmarený alebo sťažený. Poukázala ďalej na to, že je potrebná dočasná úprava pomerov strán konania, ktorá je odôvodnená predovšetkým existenciou objektívnej hrozby bezprostrednej ujmy na právach žalobkyne v dôsledku sťaženia jej právnej pozície, resp. hmotnoprávneho postavenia v konaní vo veci samej, ako aj opodstatnenou obavou z ohrozenia výkonu budúceho rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené žalobkyňa navrhla, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by súd zakázal žalovanej nakladať so zhora uvedenou nehnuteľnosťou.

3.1. Skúmajúc, či sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, sa súd oboznámil s návrhom žalobkyne, zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021, odstúpením žalovanej od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2021, odpoveďou žalobkyne k odstúpeniu od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 24.02.2022, vyjadrením realitnej kancelárie zo dňa 02.12.2021 a príjmovým pokladničným dokladom č. 2021/01 zo dňa 28.06.2021.

3.2. Po oboznámení sa so žalobou a s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a s ostatným spisovým materiálom dospel prvoinštančný súd k záveru, že v danom prípade je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery medzi stranami konania v tom zmysle, že žalovanej súd uloží, aby sa zdržala akýmkoľvek spôsobom nakladať s nehnuteľnosťou uvedenou v petite návrhu. Právny vzťah medzi stranami mal súd preukázaný uzavretou zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi stranami. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo, lebo žalovaná odstúpila od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Z predložených listinných dôkazov žalobkyňa osvedčila skutočnosť, že žalovaná hodlá odpredať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy tretím osobám, resp.

vykonávať úkony, ktoré by boli v rozpore s právami žalobkyne vyplývajúcimi z uzavretej zmluvy. Takýmto konaním žalovanej, v prípade úspechu žalobkyne v konaní, by mohol byť ohrozený budúci výkon rozhodnutia súdu o neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ktorú strany uzavreli. Súd preto vyhovel návrhu žalobkyne na vydanie neodkladného opatrenia v celom rozsahu, majúc za to, že v danom prípade je potrebné zakázať žalovanej nakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, keďže nie je zrejmé, či žalovaná neuzavrela s tretími osobami ďalšie zmluvy o budúcich zmluvách a v prípade úspechu žalobkyne v konaní by mohol byť ohrozený budúci výkon rozhodnutia súdu.

3.3. O trovách konania o nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd v zmysle citovaného § 262 ods.1 CSP v rozhodnutí vo veci samej.

4.1. Proti tomuto uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia podala žalovaná v zákonom stanovenej lehote odvolanie prostredníctvom svojej právnej zástupkyne namietajúc inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a konštatovala, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

4.2. Poukázala na odstúpenie žalovanej od budúcej kúpnej zmluvy a dôvody v nej uvádzané. Uviedla, že v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola budúca predávajúca/žalovaná presvedčená, že dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia hlavne z dôvodu, že na predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú jej vlastníctvom. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na LV č. XXXX v k.ú. J. vo vlastníctve L. N.. Táto prístavba bola postavená na cudzí pozemok bez súhlasu vlastníka a druhá stavba je drevená, pri ktorej bola žalovaná vyzvaná príslušným stavebným úradom na jej odstránenie, nakoľko sa jednalo o čiernu stavbu. Žalovaná dala ohodnotiť predmet budúcej kúpy v aktuálnom stave a na základe vyjadrenia realitnej kancelárie trhová hodnota vyššie uvedenej nehnuteľnosti je suma: 45 Eur za každý m<sup>2</sup>, teda 20.250 Eur. S poukazom na značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou budúca predávajúca podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pretože okolnosti, z ktorých predávajúca/žalovaná vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Na túto skutočnosť by mal súd prihliadať pred vydaním neodkladného opatrenia.

4.3. Má za to, že zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021 je absolútne neplatná pretože buď chýbajú podstatné náležitosti zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy alebo sú nejasné, s ktorou skutočnosťou by mal súd zaoberať pred vydaním neodkladného opatrenia pri osvedčení nároku žalobkyne. Na vznik kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jej účastníci dohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, ktorými sú: predmet kúpy a kúpna cena. Predmet zmluvy podľa Článku II. budúcej kúpnej zmluvy bude dohodnutý podľa obsahu prílohy č. I zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že presný obsah končenej zmluvy má byť v súlade so znením Prílohy č. I, ktorá príloha ale neexistuje a z tohto dôvodu nemohla byť pripojená ani k samotnej zmluve. Bez dojednanja o kúpnej cene nie je kúpna zmluva platne uzatvorená. Kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach, prvá splátka je splatná dňom uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhá splátka pri podpise konečnej zmluvy a tretia splátka v zmluve nie je uvedená- ani jej výška, ani jej splatnosť. Je teda nesporné, že nie je možné jednoznačne určiť presnú výšku kúpnej ceny. V zmluve absentuje aj spôsob výpočtu kúpnej ceny. Ďalej ak je kúpna cena vo výške 5000 Eur, tak podľa § 589 OZ nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi, je podľa § 40a OZ relatívne neplatná. Z uvedeného dôvodu polemika o absolútnej zmluvnej voľnosti pri dohode kúpnej ceny uvádzaná v žalobe je absolútne bezvýznamná.

4.4. Nezodpovedá skutočnosti ani to, že žalobkyňa by sa mala dohodnúť s právnym predchodcom žalovanej, keďže žalovaná o žiadnej takej skutočnosti vedomosť nemá. Keby taká dohoda existovala, tak zrejme k odkúpeniu pozemku ešte s právnym predchodcom žalovanej by došlo. Žiadne ovocné stromy, okrasné dreviny žalobkyňa nevysadila a podstavec na bazén žalobkyňa nevlasťní. Všetky tie huteľné veci, ktoré v žalobe žalobkyňa spomína patria jej druhovi L. a nie žalobkyňi. Z uvedeného dôvodu žalovaná nemôže žalobkyňu v užívaní jej vlastníctva ani obmedzovať. Ďalej uviedla, že L. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: J., N. XXXX/X je vlastníkom aj rodinného domu vednej na LV č. XXXX v k.ú. J., ktorý je bezprostredným susedom žalovanej a časť tohto rodinného domu je postavený na pozemok žalovanej. Dokonca časť kúpnej ceny v sume 3000.-Eur podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

zaplatil žalovanej L. N. vo vlastnom mene a nie žalobkyňa. Podľa jej názoru sa jedná o ďalší dôvod neplatnosti budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko nie je možné určiť, medzi ktorými účastníkmi by mala byť zmluva uzatvorená.

4.5. Dňa 07.05.2022, keď žalovaná oplotila drôtovým pletivom svoj pozemok sa dostavil právny zástupca JUDr. Gabriel Szabó na pozemok žalovanej a predstavil sa ako právny zástupca pána N. a nie žalobkyne. V čase zriadenia prístavby k rodinnému domu na LV č. XXXX a podstavca na bazén L. N. za žalobkyňu žiadnu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve neuzatvoril. Poukázala na § 135c ods. 1 až 3 Občianskeho a uviedla, že z citácie zákona vyplýva, že vzťahy je možné upraviť výlučne medzi L. N. a žalovanou; a nie medzi žalobkyňou ako treťou osobou a žalovanou. Uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve napriek vyššie citovaným nedostatkom by viedlo aj ďalším zbytočným rozmnožovaním sporov už len z tohto dôvodu, že opäť vlastníkom pozemku nie je totožný s vlastníkom stavby. K oploteniu pozemku žalovanou došlo z dôvodu zabránenia vzniku ďalších neoprávnených stavieb na jej pozemku L. N. a žalobkyňou.

5.1. Záverom uviedla, že pri osvedčení záujmu žalobkyne by mal súd prihliadať na nedostatky zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá neobsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti. Žalobkyňa z vyššie uvedených dôvodov nemôže mať ani právny záujem na uzatvorení konečnej kúpnej zmluvy a v žalobe na začatie konania preukázanie naliehavého právneho záujmu niet ani stopy. Nakoľko hnutelné veci patria L. N., vlastníčkovi nepovolennej stavby a nie žalobkyne nie je aktívne legitimovaná účastníčka na vydanie neodkladného opatrenia. Má za to, že prvostupňový súd nesprávne vyhodnotil zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej podstatné náležitosti chýbajú; ďalej poskytol ochranu formou neodkladného opatrenia osobe, ktorá neosvedčila právny záujem.

5.2. Z uvedeného dôvodu navrhla, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil v celom rozsahu a žalovanej priznal náhradu trov konania.

6.1. K odvolaniu žalovanej žalobkyňa v replike prostredníctvom svojho právneho zástupcu navrhla odvolaciemu súdu, aby napadnuté uznesenie v celom rozsahu potvrdil, resp. odvolanie odmietol. Podľa jej názoru odvolanie žalobkyne neobsahuje zákonom požadované náležitosti. Žalobkyňa svoje odvolanie riadne neodôvodnila, pretože aj keď sa v odvolaní odvoláva na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. d/ a h/ CSP, skutočnosti, ktoré majú zakladať inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a skutočnosti preukazujúce, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, nekonkretizuje. Odvolací súd je v zmysle § 380 ods. 1 CSP dôvodmi odvolania viazaný a nemôže vyhľadávať konkrétne skutočnosti, ktoré by mohol podradiť pod niektorý zo zákonných dôvodov odvolania, resp. žalobcom uvedený dôvod odvolania. Bolo by to v rozpore so zásadou rovnosti strán sporu, v neprospech strany, ktorá odvolanie nepodala, resp. v prospech strany, ktorá odvolanie podala. Podľa jej názoru z odvolania v žiadnom smere nevyplýva, na základe akého skutkového dôvodu, resp. iného dôvodu by sa malo nariadené neodkladné opatrenie zrušiť, takže k týmto neuvedeným skutočnostiam sa žalobkyňa vyjadriť na základe odvolania ani nevie.

6.2. Podočkla, že platnosť/neplatnosť odstúpenia, ako ani platnosť/neplatnosť ZBKZ nie sú predmetom konania o nariadení neodkladného opatrenia. Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. To, že si žalovaná potom, ako podpísala ZBKZ dala vyhotoviť vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti, nezakladá okolnosť, ktorá by sa zmenila do takej miery, aby sa žalovaná mohla odvolávať na to, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela. V súkromnoprávných vzťahoch platí voľné dojednanie kúpnej ceny. Kúpna cena za nehnuteľnosť bola riadne dohodnutá a akceptovaná tak žalobkyňou ako aj žalovanou vo výške 5.000 €, ich vôľa ohľadom ceny bola jednoznačná, jasná a zrozumiteľná. Kúpna cena neodporuje ani ustanoveniu § 589 OZ. Predmetné ustanovenie síce upravuje, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a OZ, avšak pojem cena upravuje zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, ktorý však neupravuje súkromnoprávne vzťahy pri predaji nehnuteľností, kde platí voľné dojednanie kúpnej ceny.

6.3. ZBKZ obsahuje všetky základné náležitosti, ktoré pre jej platnosť vyžaduje OZ. Žalobkyňa a žalovaná sa písomnou formou zaviazali, že do dohodnutej doby uzavrú kúpnu zmluvu. Súčasne sa dohodli aj o jej podstatných náležitostiach, o predmete kúpy a kúpnej cene. Zmluvné strany vedeli, čo sa uzatvorením ZBKZ sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určité a zrozumiteľný. Čo

sa týka tvrdení o prílohe č. 1 ZBKZ, ktorá neexistuje alebo o tom, že kúpna cena má byť uhradená v troch splátkach, na platnosť ZBKZ nemajú vplyv, ak ZBKZ obsahuje všetky požadované náležitosti pre jej platnosť. Súčasne žalobkyňa poukazuje na § 41 OZ, podľa ktorého: „Ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.“

7.1. Ohľadne nariadenia neodkladného opatrenia, resp. platnosti alebo neplatnosti ZBKZ považuje žalobkyňa za irelevantné aj to, či žalovaná má vedomosť o dohode žalobkyne s právnym predchodcom žalovanej, či žalobkyňa vysadila alebo nevysadila stromy a dreviny a či vlastní alebo nevlastní podstavec na bazén, resp. či hnutelné veci patria jej druhovi L.. ZBKZ uzatvorili žalobkyňa a žalovaná, podľa príjmového pokladničného dokladu žalovaná časť kúpnej ceny na základe ZBKZ prevzala od žalobkyne a je bez významu, kto na kúpnu cenu žalobkyne poskytol financie. Nie je ničím neobvyklým, aby druh a družka (žalobkyňa a jej druh), ktorí žijú v spoločnej domácnosti viac ako 20 rokov a majú spoločnú 22 ročnú dcéru, spolu finančne aj hospodárili. V žiadnom prípade poskytnutie časti kúpnej ceny druhom žalobkyne nezakladá neplatnosť ZBKZ. Neplatnosť ZBKZ nezakladá ani skutočnosť, že v čase, kedy žalovaná oplotila drôtovým pletivom svoj pozemok, čo mimochodom preukazuje tvrdenia žalobkyne o naliehavosti nariadenia neodkladného opatrenia, sa dostavil právny zástupca žalobkyne a predstavil sa ako právny zástupca jej druhu. Skutočnosť, že právny zástupca zastupuje v danej veci žalovanú, nevylučuje, aby zastupoval aj jej druhu, čo je však pre vec takisto bezvýznamné. Rovnako bez významu pre vec sú aj úvahy a citácie zo zákona žalovanou o zriadení stavby na cudzom pozemku, keďže v predmetnej veci sa nerozhoduje o stavbách postavených na cudzom pozemku, a teda nerieši sa vzťah medzi stavebníkom stavby a vlastníkom pozemku, ale vzťah medzi žalobkyňou ako budúcou kupujúcou a žalovanou ako budúcou predávajúcou ohľadne kúpy nehnuteľností vyplývajúcich zo ZBKZ. Je nespochybniteľné, že ZBKZ bola uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanou a preto žalobkyňa je aktívne vecne legitimovanou osobou vo veci o nahradenie prejavu vôle žalovanej, ako aj vo veci návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie obmedzuje žalovanú zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou len v nevyhnutnom rozsahu, dočasne, a to tak, aby sa nevyvolávali ďalšie spory medzi stranami konania a aby sa zabránilo sťaženiu právnej pozície žalobkyne v konaní, resp. vzniku takej situácie, ktorá by negatívne ovplyvnila jej procesné a hmotnoprávne postavenie v konaní do tej miery, že by sa jej už neoplatilo uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

7.2. Vzhľadom na vyššie uvedené sa žalobkyňa stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie vyplývajúcimi z uznesenia, ako aj s jeho odôvodnením. Odvolacie dôvody považuje za nedôvodné, odvolanie nie je v súlade s § 363 CSP a žalovaná si nespĺnila ani svoju dôkaznú povinnosť ohľadom svojich vlastných tvrdení, preto žalobkyňa navrhuje, aby odvolací súd odvolanie v súlade s § 386 písm. d/ CSP odmietol, resp. v súlade s § 387 ods. 1 CSP rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

8.1. Žalovaná v duplike k vyjadreniu žalobkyne konštatovala, že sa v plnom rozsahu pridrižiava písomne podaného odvolania. Nezodpovedá skutočnosti, že odvolanie žalovanej voči nariadeniu neodkladného opatrenia neobsahuje žiadne skutočnosti ani dôkazy, pre ktoré by bolo rozhodnutie súdu ohľadne nariadenia neodkladného opatrenia nesprávne. Uviedla, že jej odvolanie v mene žalovanej presne obsahuje a konkretizuje odvolacie dôvody. Je na žalobkyňu, či sa k tomu vyjadrí alebo sa nevyjadrí. Na začiatku odvolania poukázala na odstúpenie žalovanej od budúcej kúpnej zmluvy a dôvody v nej uvádzané. V čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola budúca predávajúca/žalovaná presvedčená, že dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia hlavne z dôvodu, že na predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú jej vlastníctvom. S poukazom na značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou budúca predávajúca podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko okolnosti, z ktorých predávajúca/žalovaná vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Na túto skutočnosť by mal súd prihliadať pred vydaním neodkladného opatrenia. Pri osvedčení záujmu žalobkyne by mal súd prihliadať na nedostatky zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá neobsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti. Je síce pravdou, že od neplatnej zmluvy nie je možné odstúpiť, avšak neplatnú zmluvu nie je možné uzatvoriť, a to ani vtedy, keď súd nahradí vôľu žalovanej. V žalobe žalobkyne na začatie konania na preukázanie naliehavého právneho záujmu niet ani stopy. Nakoľko hnutelné veci patria L., vlastníkovi nepovolenej stavby a nie žalobkyňu nie je aktívne legitimovaná účastníčka na vydanie neodkladného opatrenia. Ďalej uviedla, že prílohy žaloby neboli

žalovanej doručené, len samotná žaloba. Z uvedeného dôvodu k týmto doposiaľ nedoručeným prílohám žalovaná nie je schopná sa vyjadriť.

8.2. Kúpna cena v sume 5000 Eur je plnenie, ktorého hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere a je v rozpore aj s dobrými mravmi. Jedná sa o absolútnu neplatnosť zmluvy, ktorá nastáva od začiatku a na ktorú skutočnosť je súd povinný z úradnej moci prihliadať. V tomto smere poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo 9/2014 zo dňa 29.09.2015. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd Slovenskej republiky závery súdov nižšieho stupňa o neplatnosti zmluvy podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko kúpna cena v nej bola dohodnutá 8x nižšia, než za akú by sa predmetné nehnuteľnosti dali predať v danom mieste a čase, ktoré aj pre iné dôvody spolu s nízkou dohodnutou kúpnu cenou robia zmluvu rozpornú s dobrými mravmi. Dohodnutá cena bola neprimerane nízka, napĺňajú znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom, preto kúpna zmluva v časti kúpnej ceny je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. V tejto konkrétnej právnej veci dohodnutá kúpna cena je viac 4x nižšia, ako trhovú hodnotu nehnuteľnosti podľa vyjadrenia realitnej kancelárie. Zmluvné strany si môžu dojednať aj cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej (trhovej). Nemožno, ale vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu už napĺňať znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností, ktoré inak zákon s takýmto právnym úkonom, ak je platný, spája. Dokonca časť kúpnej ceny v sume 3000.-Eur podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaplatil žalovanej L. vo vlastnom mene a nie žalobkyňa. Účastníci zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa nedohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, čo jednoznačne vyplýva zo samotného obsahu zmluvy.

8.3. Časť kúpnej ceny v sume 3000 Eur zaplatil vo vlastnom mene L. N. a s ním osobne sa dohodla žalovaná na uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bez konkretizovania presných podmienok. Ak žalobkyňa a L. N. ako druh a družka spoločne hospodária už viac ako 20 rokov tak, ako žalobkyňa v poslednom písomnom podaní tvrdí, tak aj vtedy by mali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť obaja ako budúci predávajúci. Žalobkyňa a L. N. nie sú manželmi, preto pozemok/ nehnuteľnosť by nadobudli do podielového spoluvlastníctva, keby nedošlo k odstúpeniu od zmluvy resp. keby zmluva nebola absolútne neplatná. Ak by žalobkyňa a L. N. spoločne hospodárili 20 rokov, tak rodinný dom na LV č. XXXX by nebol vo výlučnom vlastníctve L. N. od 23.05.2007. Predpokladá, že L. N. bol ako účastník zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vynechaný zámerne. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX časť C- ťarchy vyplýva, že voči nemu sú vedené minimálne 3 exekučné konania. Z uvedeného vyplýva aj to, že v prípade budúcej kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanou sa jedná aj o simulovaný právny úkon, čo je ďalším dôvodom jej neplatnosti. Žalobkyňa neosvedčila záujem na vydanie neodkladného opatrenia a zároveň nie je aktívne legitimovaným účastníkom tohto konania. Na argumentácií o prístavbe rodinného domu na cudzí pozemok uvádzaného v odvolaní sa v plnej miere pridrižava.

9. Žalobkyňa sa písomne vyjadrila k vyjadreniu žalovanej, konštatujúc, že naďalej považuje žalovanou napadnuté uznesenie (Uznesenie Okresného súdu Komárno č. k.: 17C/37/2022-36 zo dňa 26.05.2022 o nariadení neodkladného opatrenia) za správne a navrhuje, aby odvolací súd uznesenie v celom rozsahu potvrdil, resp. odvolanie odmietol. Trvá na tom, že žalovaná svoje odvolanie riadne neodôvodnila. V postupe súdu neboli žiadne právne relevantné vady, ktoré by mohli ovplyvniť správnosť výroku napadnutého uznesenia. Samotná kritika, resp. spochybňovanie správnosti rozhodnutia súdu zo strany žalovanej alebo tvrdenia žalovanej o nesprávnosti vyhodnotenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZBKZ“) a poskytnutí ochrany podľa žalovanej osobe, ktorá neosvedčila právny záujem, nezakladajú nesprávne právne posúdenie veci. Ďalej uviedla, že z vyjadrení žalovanej je zjavné, že nehnuteľnosť hodlá predať tretej osobe a za vyššiu kúpnu cenu ako za tú, na ktorej sa v ZBKZ so žalobkyňou dohodli. Samotná žalovaná namieta dohodnutú kúpnu cenu v ZBKZ ako aj osobu kupujúcej, resp. budúcej kupujúcej a tvrdí, že kúpnu zmluvu mala uzatvoriť s treťou osobou. Žalobkyňa vo svojej žalobe hodnoverne opísala rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce existenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov alebo existenciu obavy, že exekúcia bude ohrozená. Súd sa s nimi riadne v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadal. Žalovaná v odvolaní neuviedla žiadne podstatné skutočnosti spôsobilé spochybniť závery súdu. Súd rozhodol na základe skutkového stavu, resp. skutočností relevantných pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a zistený skutkový stav následne správne právne posúdil.

10. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané žalovanou ako oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné, preto uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil v zmysle § 387 ods. 1 a 2 CSP.

11.1. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k nariadeniu neodkladného opatrenia, a preto sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, s doplnením ďalších dôvodov v nadväznosti na odvolacie námietky.

11.2. Odvolací súd preskúmaním spisového materiálu zistil, že podstatou žaloby (pokiaľ ide o neodkladné opatrenie) v tomto konaní bolo zabrániť žalovanej nakladania so spornou nehnuteľnosťou z dôvodu obavy ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia súdu o neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ktorú strany uzavreli.

12.1. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

12.2. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

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

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

12.5. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

12.6. 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.

13. Súd nariadi neodkladné opatrenie na základe návrhu len vtedy, ak sú splnené zákonné predpoklady ustanovené v § 325 ods. 1 CSP, pričom návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať náležitosti uvedené v § 326 CSP. Z týchto ustanovení je zrejmé, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, alebo existuje obava, že exekúcia (výkon) rozhodnutia bude ohrozená. To znamená, že navrhovateľ neodkladného opatrenia musí v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčiť, že existuje právny vzťah medzi ním a protistranou, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pri nariadení neodkladného opatrenia musí mať súd na zreteli tiež princíp proporcionality, teda neodkladným opatrením nesmie dôjsť k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru.

14. Odvolací súd zdôrazňuje, že pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti, odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy, že exekúcia bude ohrozená, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana.

15.1. Preskúmajúc dôvodnosť podaného odvolania vychádzajúc pritom z listinných dôkazov a zo súdneho spisu odvolací súd dospel k rovnakému právnomu záveru ako súd prvej inštancie, majúca za dostatočne osvedčenú potrebu bezodkladne nariadiť neodkladné opatrenie tak, ako to žiadala žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý bol súdu prvej inštancie spolu so žalobou doručený dňa 16.05.2022.

15.2. Odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie prijal záver, že bol naplnený predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia v danej veci, a to pre existenciu obavy z budúceho zmarenia výkonu rozhodnutia. Žalobkyňa dostatočne osvedčila hrozbu sťaženia jej postavenia v konaní vo veci samej, ako aj obavu, že výkon súdneho rozhodnutia vo veci samej bude ohrozený v prípade, ak žalovaná prevedie vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti na tretie osoby.

15.3. Uvedené neodkladné opatrenie zabezpečí účel civilného konania o nahradení prejavu vôle, ktoré je konaním vo veci samej. Vytvára sa ním situácia pre efektívne využitie procesných mechanizmov slúžiacich na to, aby sa pokračovalo v konaní bez ďalšieho porušovania alebo ohrozovania práva o

ochranu ktorého sa žiada. Odvolací súd nepovažoval za potrebné vysporiadať sa v tomto rozhodnutí so všetkými argumentmi uvádzanými žalovanou v odvolaní, pretože argumenty, ktoré sa týkali samotnej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sú predmetom konania vo veci samej, s ktorými sa súd prvej inštancie bude povinný vysporiadať v samotnom meritórnom rozhodnutí.

16.1. O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, pretože v danej veci nešlo o rozhodnutie vo veci samej. Rozhodnutie o neodkladnom opatrení má povahu rozhodnutia vo veci samej vtedy, ak samotné neodkladné opatrenie konzumuje vec samu. Takáto situácia môže nastať v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podaného po skončení konania (pri splnení podmienok ust. § 325 ods. 1 CSP). Rovnako v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podaného pred začatím konania, na ktoré nenadväzuje žaloba podľa ust. § 336 ods. 1 CSP, konanie končí rozhodnutím o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a konzumuje vec samu (porovnaj uznesenie NS SR č. k. 5Cdo/154/2018 z 28. marca 2019).

16.2. O rozhodnutie, ktorým sa konanie končí by išlo v prípade, ak by súd musel vec skončiť procesne (pre existenciu prekážky vecného prejednanja odôvodňujúcej zastavenie konania alebo odmietnutie podania) bez toho, aby vec (meritórne) prejednal.

16.3. V predmetnej veci nejde ani o jeden z vyššie uvedených prípadov. Rozhodnutie prvoinštančného súdu, napadnuté odvolaním, nie je rozhodnutím vo veci samej a ani rozhodnutím, ktorým sa konanie končí. Neodkladné opatrenie bolo nariadené v rámci začatého konania vo veci samej, v ktorom sa žalobkyňa domáha voči žalovanej vydania rozsudku, ktorým by súd uložil žalovanej ako predávajúcej povinnosť uzavrieť so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností uvedených v bode 1 veta prvá odôvodnenia napadnutého uznesenia prvoinštančného súdu. Iba za predpokladu, že nariadené neodkladné opatrenie procesne konzumuje vec samú a možno prostredníctvom jeho účinkov dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, súd neuloží povinnosť navrhovateľovi podať žalobu vo veci samej a v takomto prípade v uznesení o nariadení neodkladného opatrenia rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania v zmysle 262 ods. 1 CSP (podľa 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí).

16.4. Pretože súdom bola uložená povinnosť podať žalobu vo veci samej za účelom dosiahnutia konečnej a trvalej úpravy pomerov medzi stranami, nie je dôvod rozhodovať o náhrade trov konania v tomto štádiu konania, pretože o celkových trovách konania, a teda aj o trovách konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bude rozhodované v rámci trov konania vo veci samej.

17. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v spojení s § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).