

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 9C/54/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122206825  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8122206825.1

## Uznesenie

Okresný súd Prešov v právnej veci žalobcov: 1) Y. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom Q. XX, XXX XX U. Š., 2) Š. Q., nar. X.XX.XXXX, bytom Q. XX, XXX XX U. Š., obaja pr. zast.: AK Pitoňáková, s.r.o., so sídlom Slovenská 5/B, 080 01 Prešov, IČO: 53 584 139, proti žalovanému: H. F., nar. XX.X.XXXX, bytom M.Z. XX/X, XXX XX U. Š., o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Žalovanému sa zakazuje nakladať so spoluvlastníckym podielom 3/6 k nehnuteľnostiam:

- pozemku parc. registra „C“, č. XXX - zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 156 m<sup>2</sup>,
  - pozemku parc. registra „C“, č. XXX/X - záhrada o výmere 431 m<sup>2</sup> a
  - rodinného domu súpisné č. XXX na parc. registra „C“ č. XXX,
- nachádzajúcich sa v okrese T., obec U. Š., katastrálne územie U. Š., zapísaných v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na LV č. XXXX.

II. Žalobcom 1) a 2) u k l a d á povinnosť v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať na príslušnom súde žalobu vo veci samej v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom bude povinnosť žalovaného ponúknuť vec - spoluvlastnícky podiel k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v rozsahu 3/6 na predaj za rovnakých podmienok za akých ju nadobudol.

III. Žalobca 1) a žalobca 2) m a j ú voči žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 01.08.2022 domáhali nariadenia neodkladného opatrenia a náhrady trov konania.

2. Návrh skutkovo odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi, a to žalobca 1) v podiele 2/6 a žalobca 2) v podiele 1/6 k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku I. tohto uznesenia. Rodinný dom so súp. č. XXX je obydľím žalobcov a bývajú v ňom celý život. Uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 30Ps28/2015 zo dňa 10.2.2016 bol žalobca 1) ustanovený za opatrovníka žalobcovi 2), ktorému bola obmedzená spôsobilosť na právne úkony, a kde súd uložil žalobcovi 1) pri zastupovaní žalobcu 2) v dôležitých majetkových veciach požiadať súd o súhlas.

Spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam vo veľkosti 1/6 nadobudol každý zo žalobcov dedením po ich otcovi T. Z.L.. Ďalšími dedičmi boli súrodenci žalobcov, ktorý nadobudli spoluvlastnícky podiel rovnako vo veľkosti 1/6. Žalobca 1) následne nadobudol ďalší dedičský podiel 1/6 od svojho brata T. Z. darovacou zmluvou.

Sestra R. Z. následne nadobudla ďalší spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2/6 k predmetným nehnuteľnostiam kúpnu zmluvou od svojich sestier Y. Q. a Y. Z. (rovnako dedičia).

R. Z. následne uzatvorila dňa 17.11.2019 ako záložný dlžník záložnú zmluvu s Y. V. ako záložným veriteľom, a to ku jej spoluvlastníckemu podielu vo výške 3/6 na predmetných nehnuteľnostiach, ktorej vklad bol povolený dňa 25.02.2020 Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. U.-XXX/XXXX. Dňa 16.02.2021 uzatvorila R. Z. ako predávajúca, zastúpená Y. V., konajúcim v jej mene ako záložný veriteľ, so žalovaným ako kupujúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 10.000 Eur. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 12.03.2021 Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. U.-XXXX/XXXX. Uzatvorením tejto zmluvy bolo porušené predkupné právo žalobcov v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka.

Žalovaný sa po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu začal domáhať vstupu do rodinného domu, ktorý je obydľím žalobcov, a to spôsobom, ktorý u žalobcu 1) vyvolával obavy, preto bol nútený privolať hliadku OO PZ, ktorá však nezasiahla, nakoľko žalovaný je spoluvlastníkom nehnuteľnosti.

Listom zo dňa 19.03.2021 vyzval žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu R.. K. I. žalobcu 1) na vydanie kľúčov a sprístupnenie nehnuteľností. Na uvedenú výzvu reagoval žalobca 1) cestou advokátskej kancelárie AK PITOŇÁKOVÁ, s.r.o. listom zo dňa 25.03.2021, v ktorej uviedol, že kúpnu zmluvou zo 16.02.2021 bolo porušené predkupné právo žalobcov a vyzval R.. I., aby upozornila žalovaného, že právo na obydlie má prednosť pred vlastníckym právom a tiež ju upozornil na to, že sa bude svojich práv z predkupného práva domáhať voči žalovanému súdnou cestou.

Listom zo dňa 19.04.2021 žalobca 1) vyzval žalovaného, aby žalobcom ponúkol nehnuteľnosti na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpou sám nadobudol. Žalovaný na túto výzvu nereagoval, naopak návrhom na vydanie neodkladného opatrenia doručeným Okresnému súdu Prešov dňa 21.04.2021, teda v rovnaký deň ako prevzal list zo dňa 19.04.2021, sa domáhal toho, aby súd uložil žalobcom povinnosť odovzdať žalovanému kľúče a sprístupniť rodinný dom. Okresný súd Prešov návrh na vydanie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 7C/19/2021-56 z 02.08.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 5Co/40/2021 z 30.09.2021 zamietol, čo odôvodnil tým, že nehnuteľnosti sú obydľím žalobcov.

Po zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vyššie uvedeným uznesením avšak pred jeho právoplatnosťou, uzatvoril žalovaný dňa 23.08.2021 so A. Y. záložnú zmluvu, ktorou svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zaťažil záložným právom. Vklad záložného práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného v prospech A. Y.E. bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor dňa 09.09.2021 pod č. U..

Dňa 06.07.2022 bol žalobcovi 1) doručený list od právneho zástupcu žalovaného R.. X., ktorým ponúkol žalobcovi 1) na predaj jeho spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 33.000 Eur s tým, že ak v lehote dvoch mesiacov neoznámí, že súhlasí s cenou a že predkupné právo si uplatňuje, predá svoj spoluvlastnícky podiel tretej osobe. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný má v pláne svoj spoluvlastnícky podiel ďalej previesť a navyše žalovaný ponúkal žalobcom na predaj spoluvlastnícky podiel za cenu, ktorá nezodpovedá jej trhovej hodnote a je viac ako 3 - násobne vyššia ako suma, za ktorú ju sám nadobudol a navyše zaťažil záložným právom.

Je v záujme žalobcov, aby sa títo stali podielovými spoluvlastníkmi celej nehnuteľnosti, keďže táto je ich obydľím. Inú nehnuteľnosť, v ktorej by mohli bývať ako vo vlastnej, nemajú. Žalobcovi sa preto chcú žalobou o nahradenie prejavu vôle voči žalovanému domáhať svojich práv z porušenia predkupného práva. Podľa výzvy zo dňa 24.06.2022, žalovaný po uplynutí dvoch mesiacov od doručenia výzvy, t.j. 06.09.2022 spoluvlastnícky podiel predá.

Žalobcovia majú obavu, že ak nebude vydané neodkladné opatrenie pred 06.09.2022 a žalovaný predá spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, žalobu nebude možné podať, keďže žalovaný nebude pasívne vecne legitimovaný a v prípade, ak by k predaju došlo po podaní žaloby, dôjde k strate pasívnej vecnej legitimácie žalovaného počas konania o žalobe a žalobcovia sa svojich práv z porušenia predkupného práva nebudú môcť domôcť. Po prípadnom predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného k nehnuteľnosti sa opätovne vytvorí stav, keď spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je obydľím žalobcov sa stane ďalšia cudzia osoba, od ktorej je možné očakávať, že ich bude v ich práve na obydlie opätovne rušiť.

Z uznesenia o ustanovení opatrovníka vyplýva, že žalobca 1) ako opatrovník žalobcu 2) je povinný pri zastupovaní žalobcu 2) v dôležitých majetkových veciach povinný požiadať o súhlas súd. Keďže predmetom žaloby má byť nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu rozhodnutím súdu, je potrebné pred podaním žaloby o takýto súhlas súd požiadať.

Žalobcovia sú toho názoru, že sú splnené podmienky na vydanie neodkladného opatrenia. Je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi žalobcami a žalovaným, keďže žalovaný porušil práva žalobcov z predkupného práva a sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalobcovia žiadajú, aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým zakáže žalovanému nakladať s jeho spoluvlastníckym podielom k nehnuteľnosti.

3. Podľa § 324 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. c) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 326 ods. 1 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.

Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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 § 328 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>>. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>> rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

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

Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 331 ods. 1 CSP, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.

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

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

Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

4. Neodkladné opatrenie je 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.

4.1. Keďže o neodkladnom opatrení sa v zásade rozhoduje bez pojednávania, je potrebné aby návrh bol spísaný spôsobom (vrátane príloh k nemu), z ktorého je prima facie (na prvý pohľad) zrejmé splnenie podmienok uvedených v § 326 C.s.p. V tomto prípade tomu tak je, keďže z návrhu plynú skutočností odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov (prejavená vôľa žalovaného po nesplnení jeho podmienok žalobcami predať spoluvlastnícky podiel tretej osobe) ako aj opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku (porušenie predkupného práva žalobcov).

5. Neodkladným opatrením podľa § 325 ods. 2 písm. c) sa u konkrétnej osoby obmedzuje dispozičné oprávnenie vo vzťahu k určitej veci alebo právu, prípadne viacerým veciam alebo právam. Základným predpokladom je reálna držba spornej veci alebo práva bez ohľadu na jej oprávnenosť, prípadne vlastnícke právo k nim. Ako vyplýva z § 123 OZ, právo nakladať s predmetom vlastníctva (ius disponendi) je jedným zo základných subjektívnych oprávnení vlastníka. Jeho obsahom je disponovanie vecami alebo právami prostredníctvom právnych úkonov, či už dvojstranných (kúpna zmluva, darovacia zmluva,

nájomná zmluva, záložná zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena, atď.), alebo jednostranných (napr. závet). Oprávnenie nakladať s vecami alebo právami predstavuje základ pre realizáciu ich ekonomických hodnôt iným spôsobom než užívaním a spotrebou.

5.1 Nariadením neodkladného opatrenia obmedzujúceho dispozičné oprávnenie dochádza nevyhnutne k zásahu do základných práv povinnej osoby, a to najmä do základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR, základného práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť v zmysle čl. 35 ods. 1 Ústavy SR, základného práva na ochranu majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru a pod. Z daného hľadiska musí byť zásah do právnej sféry povinnej osoby legitímny a v súlade s princípom proporcionality. Neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Súd je pri obmedzovaní dispozičného oprávnenia povinný dbať aj na to, aby ujma osoby, proti ktorej neodkladné opatrenie smeruje, nebola zjavne neprimeraná výhode, ktorú navrhovateľ získa. V praxi sa preto súd zvyčajne vyhýba všeobecnej formulácii neodkladného opatrenia, ktorou by súd bez ďalšieho zakázal povinnej osobe nakladať s vecou alebo právom, a uprednostňuje konkretizované vymedzenie povinností a obmedzení ad hoc (zákaz vec previesť, resp. scudziť, prenajať, založiť alebo zaťažiť inými právami tretích osôb a pod.).

5.2 V tomto individuálnom prípade však existujúce špecifické okolnosti (zrejmosť porušenia predkupného práva prima facie; kúpa podielu na nehnuteľnosti, kde podielovými spoluvlastníkmi sú úplne cudzie osoby zjavne so zisťným úmyslom; viacstranná aktivita majúca žalobcov donútiť odkúpiť spoluvlastnícky podielu žalovaného za neprimeranú cenu a pod.) svedčia o konaní žalovaného v neprospech žalobcov pri užívaní ich rodinnej nehnuteľnosti spôsobom porušujúcim dobré mravy v úmysle získať pre seba neoprávnený zisk a preto súd pristúpil k najširšie možnému obmedzeniu ius disponendi žalovaného do času úpravy porušenia zákonného predkupného práva žalobcom niektorým zo spôsobov predpokladaných Občianskym zákonníkom.

6. Súd zároveň pristúpil k uloženiu povinnosti žalobcom v zmysle § 336 CSP tak, ako je uvedené vo výroku III. tohto uznesenia.

7. Súd dospel k záveru, že sú splnené zákonné podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, a preto rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

8. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

8.1. Nakoľko ide o vydanie neodkladného opatrenia mimo konania, ktoré nasledovať nemusí, súd rozhodol zároveň o nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení, ktorý patrí úspešným žalobcom proti plne neúspešnému žalovanému.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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.

Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné jeho doručením (§ 332 ods. 1 CSP).