

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 41C/37/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5117214957  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Augustínová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5117214957.2

## Uznesenie

Okresný súd Žilina v právnej veci žalobcu: SLT group, s.r.o., so sídlom Hôrecká cesta 536/19, 010 04 Žilina - Závodie, IČO: 46 260 501, právne zastúpený JUDr. Ing. Milanom Očkom, advokátom, so sídlom Kuzmányho 18, 010 01 Žilina, proti žalovanej: B. O., rod. Ď., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/X, XXX XX E. H. Z., štátna občianka SR, v konaní o nahradenie vyhlásenia vôle uzavrieť zmluvu súdnym rozhodnutím, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd nariaďuje neodkladné opatrenie, ktorým zakazuje žalovanej nakladať s nehnuteľnosťou - pozemkom parc. CKN č. XXXX/X orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa v k. ú. E. H. Z., X. E. H. Z., okres E. H. Z., evidovanom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, Katastrálnym odborom na LV č. XXX do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 41C/37/2017.

O nároku na náhradu trov konania o nariadení neodkladného opatrenia rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobou osobne podanou na Okresný súd Žilina dňa 28.04.2017 sa žalobca domáhal vydania súdneho rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanej povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu, predmetom ktorej je odplatný prevod vlastníctva pozemku evidovanom v KN Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, Katastrálnym odborom na LV č. XXX ako pozemok parc. CKN č. XXXX/X orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> vedenom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, Katastrálnym odborom pre k. ú. E. H. Z.. Nehnuteľnosť sa nachádza v k. ú. E. H. Z., obec E.É. H. Z., okres E. H. Z. N. znení dohodnutom v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 13.10.2014. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania.

2. Následne dňa 11.08.2017 podaním osobne podaným na Okresný súd Žilina sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by okresný súd zakázal žalovanej nakladať s nehnuteľnosťou - pozemkom parc. CKN č. XXXX/X orná pôda o výmere XXXX Z.X, nachádzajúcom sa v k. ú. E. H. Z., obec E. H. Z., okres Kysucké Nové Mesto, evidovanom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, Katastrálnym odborom na LV č. XXX do právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

3. Svoj návrh o nariadenie neodkladného opatrenia skutkovo odôvodnil tým, že so žalovanou uzatvoril dňa XX.XX.XXXX Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa žalovaná zaviazala ako budúca predávajúca prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu - syna X. O., nar. XX.XX.XXXX uzavrieť Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je nehnuteľnosť - pozemok parc. CKN č. XXXX/X orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa v k. ú. E. H. Z., obec E.É. H. Z., okres E. H. Z., evidovanom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, Katastrálnym odborom na LV č. XXX. Predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo okrem iného zriadenie predkupného práva na pozemok ako vecného bremena, t.j. in rem. Predkupné právo bolo rozhodnutím Okresného úradu Kysucké Nové Mesto vložené ako vecné časti L. - ťarchy príslušného LV č. XXX na návrh oboch zmluvných strán. Napriek zaslanej výzve

k podpísaniu Kúpnej zmluvy a ku naplneniu záväzkov zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nedošlo. Žalovaná prostredníctvom blízkych osôb ako aj cestou realitných kancelárií ponúkali predmet budúcej kúpy na predaj tretím stranám v rozpore s účelom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a rovnako v rozpore s dobrými mravmi vo vzťahu k žalobcovi ako budúcemu kupujúcemu. Žalovaná zároveň realizuje úkony smerujúce k zrušeniu predkupného práva, a to podnet prokurátorovi na výmaz predkupného práva vloženého ako vecného do katastra nehnuteľnosti, na pretoest ktorého sa začalo konanie o zákonnosti rozhodnutia Okresného úradu Kysucké Nové Mesto. V súčasnosti bolo rozhodnutie ako správne potvrdené nadriadeným orgánom - Okresným úradom Žilina, rozhodnutím V.-X/XXXX-D. zo dňa XX.XX.XXXX, proti ktorému podala žalovaná dňa 06.06.2017 odvolanie. Do rozvoja územia tzv. D. S., v ktorom sa nachádza aj predmet budúcej kúpy žalobca investoval vlastne finančné náklady, aby vytvoril podmienky, za ktorých by bolo možné na predmete kúpy a v predmetnej lokalite realizovať výstavbu. Činnosťou žalobcu sa hodnota predmetu kúpy niekoľko násobne zvýšila. Z dôvodu, že nakladaním s vlastníckym právom k pozemku by sa zmaril účel Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, žalobca žiada ochranu nároku na uzavretie Kúpnej zmluvy a to nariadením neodkladného opatrenia.

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 § 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 § 329 ods. 1 veta prvá CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

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

4. Neodkladné opatrenie je právnym inštitútom, účelom ktorého je rýchlá úprava faktických a právnych pomerov medzi stranami sporu. Predpokladom pre vydanie neodkladného opatrenia je, aby bolo aspoň osvedčené, že tu existuje určité právo, resp. právny vzťah medzi stranami sporu, že toto právo je porušované alebo ohrozené, a že na jeho ochranu je práve potrebné nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia teda je, aby boli osvedčené základné skutočnosti umožňujúce súdu prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana ako i osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, t. j. že bez okamžitej úpravy pomerov strán by bolo právo strany ohrozené. Ako vyplýva z účelu neodkladného opatrenia, súd pred jeho nariadením nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd na základe žalobcom predložených alebo označených dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné, aby mal súd osvedčené, t. j. mohol považovať so zreteľom na všetky okolnosti prípadu za nanajvyš pravdepodobné, všetky predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia.

6. Z návrhu žalobcu je zrejmé, že žalobca žiada nariadiť neodkladné opatrenie na ochranu svojho nároku vyplývajúceho mu z uzavretej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX a to nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti.

7. Okresný súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi a to Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX (č.l. 31 až 42 spisu), Výpisom z katastra nehnuteľností, LV č. XXX (č.l. 47-48 spisu), Protestom prokuratúra proti rozhodnutiu Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor, č. N. XXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX (č.l. 49 až 54 spisu), Rozhodnutím Okresného úradu Žilina č. V.-X/XXXX-D. zo dňa XX.XX.XXXX (č.l. 55 až 58 spisu), Odvolaním žalovanej proti rozhodnutiu Okresného úradu Žilina č. V.-X/XXXX-D. zo dňa XX.XX.XXXX (č.l. 59 až 62 spisu), Zápisnicou, z ktorej vyplýva prijatie peňazí do notárskej úschovy zo dňa 02.08.2017 (č.l. 63 až 65 spisu) a Oznamením o úschove kúpnej ceny a výzva na podpísanie kúpnej zmluvy zo dňa 02.08.2017 (č.l. 66 spisu).

8. S prihliadnutím na predmet konania vo veci samej, ktorým je nahradenie vyhlásenia vôle uzavrieť kúpnu zmluvu súdnym rozhodnutím a na listinné dôkazy, okresný súd dospel k záveru, že návrh žalobcu o nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný. Žalobca osvedčil nárok (vyplývajúci mu z uzavretej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) na predkupné právo k predmetnej nehnuteľnosti, resp. právo (prednostne) nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Rovnako osvedčil ochranu jeho nároku, nakoľko okresný súd mal z listinných dôkazov osvedčené, že žalovaná vykonáva procesné úkony smerujúce k zmareniu účelu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, resp. k zmareniu záväzku uzavrieť Kúpnu zmluvu. Žalovaná totiž podala podnet Okresnej prokuratúry Žilina na preskúmanie rozhodnutia Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, katastrálny odbor, č. V XXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým bola vložená ľarcha „C“ na predmetnú nehnuteľnosť v podobe predkupného práva. Rovnako podala odvolanie proti rozhodnutiu Okresného úradu Žilina č. V.-X/XXXX-D. zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým okresný úrad Žilina nevyhovel protestu prokurátora.

9. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti mal okresný súd osvedčené, že existuje dôvodná obava, že žalovaná bude vykonávať ďalšie úkony, ktoré môžu smerovať k zmareniu záväzku uzavrieť Kúpnu zmluvu a preto nariadil neodkladné opatrenie tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

10. O trovách konania o nariadení neodkladného opatrenia súd rozhodol na základe ustanovenia § 262 ods. 1 CSP tak, že o nich rozhodne v meritórnom rozhodnutí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žilina.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) 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).