

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 10C/48/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118301660  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 07. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavel Rohárik  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2018:6118301660.1

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica vo veci žalobkyne V. V. X., N.. XX. Q. XXXX, XXX XX A., Y. X, proti žalovanému V. H., N.. XX. F. XXXX, XXX XX A., C. XX, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a** .

Súd žalovanému nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podaním dourčeným súdu dňa 11. júla 2018 domáha, aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým uloží žalovanému povinnosť zdržať sa konania, ktorým by došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres A. A., obec B. Ľ., katastrálne územie B. Ľ. na LV č. XXX a povinnosť zdržať sa vstupu do uvedených nehnuteľností do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k nim. Zároveň navrhla, aby súd zastavil konanie vedené na Okresnom súde Banská Bystrica sp. zn. 15C/20/2018 do právoplatného skončenia konania o určenie vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam.

2. Svoj návrh odôvodnila tým, že dňa 24. júla 2014 uzavreli spolu s T. W., N.. XX. Q. XXXX, V. X., N.. XX. Q.Á. XXXX P. V., R. X., N.. XX. Q. XXXX ako predávajúce kúpnu zmluvu so spoločnosťou Ametyst - R, s.r.o., 974 01 Banská Bystrica, Jozefa Mistrika 12, IČO: 47 073 152 ako kupujúcim, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX v katastrálnom území B. Ľ. za kúpnu cenu 87.000 Eur. Po podpise kúpnej zmluvy bol k uzavretej zmluve na základe iniciatívy konateľky kupujúceho Q. Y. podpísaný dodatok č. 1 s rozličnými dátumami podpisu, v rámci ktorého boli zapracované 3 odkladacie podmienky vyplatenia kúpnej ceny. Vlastnícke právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica o vklade č. M. XXXX/XX dňa 15. augusta 2014. Pani Y. konala v neprospech žalobkyne, keď ako jediná konateľka a spoločníčka spoločnosti Sofia reality, spol. s r.o., IČO: 44 194 269 kryla a hájila záujmy W. H., nar. X. F. XXXX vo výške 10.000 Eur vypracovaním záložnej zmluvy zo dňa 22. júla 2014 na základe uzavretej dohody o urovnaní. Pani Y. následne previedla nehnuteľnosti na spoločnosť POSTRUC, s.r.o., IČO: 47 177 250, ktorá ich predala žalovanému dňa 19. júla 2016. V januári 2018 prišiel žalovaný za žalobkyňou a jej mamou, oznámil im, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobkyňa vyzvala pani Y. v marci 2018 na vyplatenie kúpnej ceny, pričom táto jej oznámila, že už nie je konateľkou predmetnej spoločnosti. Žalobkyňa chcela so žalovaným uzavrieť nájomnú zmluvu, na čom sa však nedohodli. Žalovaný následne v marci 2018 prišiel na predmetné nehnuteľnosti a keď mu nebolo otvorené, vykopol bránu a násilím do nehnuteľnosti vošiel, na základe čoho má žalobkyňa obavu o svoj život. Žalobkyňa má za to, že je potrebná dočasná úprava pomerov strán, pričom nariadením neodkladného opatrenia bude naplnená požiadavka ochrany jej práv. Má za to, že boli podvedení, nemajú iné náhradné bývanie a hrozí im vystaňovanie.

3. K návrhu pripojila zápisnicu z výsluchu poškodeného, SMS komunikáciu, výzvu na zaplatenie kúpnej ceny, výpis z listu vlastníctva, kúpnu zmluvu, dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, rozhodnutie Okresného úradu, katastrálneho odboru, záložnú zmluvu, dohodu o urovnaní, návrh na vklad záložného práva a trestné oznámenie.

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.

5. Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) a e) CSP, Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby  
c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,  
d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,  
e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násilia.

6. Súd preskúmal dôkazy predložené žalobkyňou, pričom zistil nasledovné: Žalobkyňa uzavrela dňa 24. júla 2014 spolu s P. X., N. X. H. XXXX, T. W., N. XX. Q. XXXX P. R. X., N. XX. Q. XXXX ako predávajúce kúpnu zmluvu so spoločnosťou Ametyst - R, s.r.o., 974 01 Banská Bystrica, Jozefa Mistrika 12 (toho času 949 01 Nitra, Hlboká 1564/25), IČO: 47 073 152 ako kupujúcim predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX v katastrálnom území B. Ľ., a to parcely č. C XXX, D. W. P. N. Y. M. XXX V.X, Č.. E. XXX/X, D. Y. M. XXX V.X, Č.. E. XXX/X D. Y. M. X.XXX V.X P. T. F. B. Č. XXX W. N. W. Č.. E. XXX za kúpnu cenu 87.000 Eur. Dňa 24. júla 2014 a 14. augusta 2014 uzavreli zmluvné strany ku kúpnej zmluve totožné dodatky č. 1, ktoré zmluvu menili v čl. III týkajúceho sa kúpnej ceny, pričom táto mala byť predávajúcim vyplatená za splnenia troch odkladacích podmienok, a to (1) uplynutím 12 mesiacov od prevodu vlastníckeho práva (2) nie však skôr ako kupujúci prevedie predmetné nehnuteľnosti na tretiu osobu a (3) do 7 dní od písomného nahlásenia čísla bankového účtu a banky predávajúcimi kupujúcemu, na ktorý im má byť kúpna cena poukázaná. Vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho Ametyst - R, s.r.o. bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica č. M. XXXX/XX zo dňa 15. augusta 2014. Žalobkyňa spolu s P. X.K., T. W. P. R. X. uzavreli dňa 22. júla 2017 dohodou o urovnaní so spoločnosťou SOFIA reality, spol. s r.o., 974 01 Banská Bystrica, J. Mistrika 12, IČO: 44 194 269, na základe ktorej mali tejto spoločnosti spoločne a nerozdielne zaplatiť sumu 10.000 Eur do 30 dní od podpísania dohody a na zabezpečenie tohto záväzku mali uzavrieť zmluvu o záložnom práve týkajúcu sa vyššie uvedených nehnuteľností. Záložnú zmluvu podpísali v ten istý deň spolu s návrhom na vklad záložného práva do katastra. Podľa aktuálneho listu vlastníctva dostupného z internetovej stránky [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk) (vytlačení na č. I. 34 spisu) je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v katastrálnom území B. Ľ. žalovaný.

7. Súd môže v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia nariadiť neodkladné opatrenie v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán. Súd v tomto prípade nevykonáva dokazovanie ako v rámci pojednávania, ale vychádza len zo skutočností tvrdných a preukázaných navrhovateľom neodkladného opatrenia. Nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana nemusí byť nepochybne preukázaný, stačí ak ho navrhovateľ dostatočne osvedčí. Neodkladným opatrením sa možno v zmysle citovaného ustanovenia § 325 ods. 2 písm. c), d) a e) CSP okrem iného domáhať, aby strana nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala alebo nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násilia, tak ako sa toho domáha žalobkyňa.

8. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvádza, že jeho nariadením bude naplnená požiadavka ochrany jej práv, pretože má za to, že bola podvedená, nemá náhradné bývanie a hrozí, že bude vystáňovaná. Preskúmaním návrhu vychádzajúc z tvrdení žalobkyne ako aj preskúmaním ňou predložených listinných dôkazov súd nemá ani len osvedčené, že existuje právo žalobkyne, ktorému by mala byť poskytnutá ochrana. Ohrozeným právom žalobkyne nemôže byť právo na obydlie, chránené čl. 21 Ústavy Slovenskej republiky, pretože takéto právo žalobkyne nepatrí. Tomuto právu je poskytovaná ochrana, avšak, samozrejme, len v prípadoch, pokiaľ má osoba na užívanie obydlija nejaký právny nárok (najčastejšie vlastnícke právo alebo iné užívacie právo, napríklad nájomné). Žalobkyňa však hneď v úvode svojho návrhu tvrdí, že predmetné nehnuteľnosti, ktoré v súčasnosti obýva, previedla kúpnu zmluvou už v roku 2014. Následne uviedla rad prevodov, ktorými sa predmetné nehnuteľnosti dostali do vlastníctva žalovaného. Žalobkyňa ani len netvrdí, že by ktorákoľvek z uvedených zmlúv o prevode predmetných nehnuteľností mala byť neplatná, teda, že by platne nedošlo k prevodu jej

vlastníckeho práva na spoločnosť Ametyst - R, s.r.o. už v roku 2014. Žalobkyňa tak v súlade so zákonom svoje vlastnícke právo stratila. Žalobkyňa taktiež netvrdila, že by mala k nehnuteľnosti akékoľvek iné užívacie právo. Práve naopak, z bodu VI. predloženej kúpnej zmluvy vyplýva, že predávajúce (vrátane žalobkyne) odovzdajú kupujúcemu (spoločnosti Ametyst - R, s.r.o.) všetky kľúče od domu v deň podpisu kúpnej zmluvy a v deň odovzdania nehnuteľnosti obe zmluvné strany spíšu protokol, kde budú uvedené všetky hodnoty meračov v dome. Z uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa spolu s ďalšími predávajúcimi mali po podpise kúpnej zmluvy predmetnú nehnuteľnosť odovzdať spoločnosti Ametyst - R, s.r.o. ako kupujúcemu a nie ju ďalej užívať. Taktiež žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia výslovne poprela, že by uzavrela so žalovaným ako súčasným vlastníkom nehnuteľnosti nájomnú zmluvu, čo by ju oprávňovalo nehnuteľnosť obývať. Od predaja nehnuteľností spoločnosti Ametyst - R, s.r.o. už od roku 2014 neexistuje žiaden dôvod, aby žalobkyňa, prípadne ďalšie s ňou žijúce osoby naďalej predmetné nehnuteľnosti obývali. Nie je preto daný žiaden dôvod, aby bol žalovaný ako súčasný vlastníkom nehnuteľnosti obmedzovaný vo svojom vlastníckom práve disponovať s vecou (zdržanie sa prevodu nehnuteľností) a vec užívať (zdržať sa vstupu do nehnuteľností). Vzhľadom na uvedené súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v uvedenej časti zamietol.

9. Pokiaľ sa žalobkyňa cíti byť podvedená zo strany spoločnosti Ametyst - R, s.r.o., resp., jej vtedajšej konateľky Q. Y., súd uvádza, že zmluva o urovnaní ani zmluva o záložnom práve uzavretá so spoločnosťou SOFIA reality, spol. s r.o. (v prospech ktorej mala Q. Y. konať) nemá nič spoločné s uzavretou kúpnu zmluvou so spoločnosťou Ametyst - R, s.r.o., nakoľko ide o úplne iný právny vzťah, založený inými zmluvami podpísanými v rôzne dni s rôznymi stranami. Zmluvy uzavreté so spoločnosťou SOFIA reality, spol. s r.o. sú pre predmetnú vec irelevantné. Žalobkyni (spolu s ďalšími predávajúcimi) nič nebráni, aby sa domáhala vyplatenia kúpnej ceny nehnuteľností od spoločnosti Ametyst - R, s.r.o. ako kupujúceho v prípade, ak sú splnené všetky dohodnuté odkladacie podmienky. Samotné vyplatenie, či nevyplatenie kúpnej ceny však nemá nič spoločné s platnosťou uzavretej kúpnej zmluvy.

10. Súd taktiež zamietol, neodkladné opatrenie v časti, v ktorej sa žalobkyňa domáha zastavenia konania vedeného Okresným súdom Banská Bystrica sp. zn. 15C/20/2018, kým sa neskončí konanie o určenie vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam. V predmetnom konaní žiada žalovaný vypratanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v katastrálnom území B. L. voči žalobkyni a 4 ďalším osobám, ktoré obývajú predmetné nehnuteľnosti. Súd má za to, že neodkladným opatrením sa nemožno domáhať zastavenia (žalobkyňa pravdepodobne myslela prerušenie) iného súdneho konania. Hoci ustanovenie § 325 ods. 2 CSP za použitia slova „najmä“ obsahuje len demonštratívny výpočet obsahu neodkladného opatrenia, súd nemôže v rámci jedného konania nariadiť procesný postup (prerušenie konania) pre iné konanie. Takýmto postupom by bola narušená nezávislosť súdnictva v konaní 15C/20/2018, ktoré je pridelené inému sudcovi. Žalobkyni nič nebráni navrhnúť prerušenie konania priamo v rámci konania sp. zn. 15C/20/2018, ktorého je stranou.

11. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na to, že súd návrh žalobkyne v celom rozsahu zamietol, bol v konaní plne úspešný žalovaný. Keďže mu však žiadne trovy vzniknúť nemohli (súd so žalovaným nekonal), súd mu nárok na ich náhradu nepriznal.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Banskej Bystrici prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica písomne v dvoch vyhotoveniach.

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