

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 13C/8/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7122201751  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2022:7122201751.1

## Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnom spore žalobcu: Novitech Partner s.r.o., so sídlom Košice, Moyzesova 58, IČO: 36 206 360 právne zastúpený Vojčík & Partners, s.r.o., so sídlom Košice, Rázusova 28, IČO: 36 866 563 proti žalovaným: 1. O., nar. XX.X.XXXX, bytom J. 2. X., nar. XX.X.XXXX, bytom J. 3. X., nar. XX.X.XXXX, bytom J., 4. X. nar. XX.X.XXXX, bytom J. 5. U. nar. XX.X.XXXX, bytom J. 6. X. nar. X.X.XXXX, bytom J. v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia takto

### rozhodol:

I. N a r i a d' u j e neodkladné opatrenie, ktorým ukladá žalovaným v 1. až 6. rade zákaz nakladať s ich spoluvlastníckymi podielmi na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. a to:

- a) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 483 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 580 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- c) stavba - administratívna budova so súpisným číslom XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX, a to tak, že tieto svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nemôžu predať, darovať, zriadiť k týmto podielom záložné právo, vecné bremeno, nemôžu ich zahrnúť do závetu a ani žiadnym iným spôsobom ich scudzíť alebo zaťažiť, a to až do právoplatného skončenia dovolacieho konania na Najvyššom súde SR spis. zn. 2Cdo/260/2021.

II. N a r i a d' u j e neodkladné opatrenie, ktorým ukladá žalovaným v 1. až 6. rade zákaz nakladať a hospodáriť s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXXX., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. a to:

- a) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 483 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 580 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- c) stavba - administratívna budova so súpisným číslo XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX., a to tak, že nemôžu predmetné nehnuteľnosti zaťažiť žiadnymi nájomnými zmluvami, zriadiť k týmto nehnuteľnostiam záložné právo, vecné bremeno a ani ich žiadnym iným spôsobom zaťažiť, a to až do právoplatného skončenia dovolacieho konania na Najvyššom súde SR, sp. zn.: 2Cdo/260/2021.

III. P r i z n á v a žalobcovi právo na náhradu trov konania proti žalovaným v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca dňa 28.2.2022 podal na tunajší súd návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží žalovaným zákaz nakladať s ich spoluvlastníckymi podielmi na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I., a to:

- a) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 483 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 580 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- c) stavba - administratívna budova so súpisným číslom XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX, a to tak, že tieto svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nemôžu predať, darovať, zriadiť k týmto podielom záložné právo, vecné bremeno, nemôžu ich zahrnúť do závetu a ani žiadnym iným spôsobom ich scudzíť alebo zaťažiť, a to až do právoplatného skončenia dovolacieho konania na Najvyššom súde SR spis. zn. 2Cdo/260/2021.

Ďalej žiadali nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by súd uložil žalovaným zákaz nakladať a hospodáriť s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. a to:

- a) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX., o výmere 483 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcela registra „C“, parc. č. XXX, o výmere 580 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
- c) stavba - administratívna budova so súpisným číslo XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX., a to tak, že nemôžu predmetné nehnuteľnosti zaťažiť žiadnymi nájomnými zmluvami, zriadiť k týmto nehnuteľnostiam záložné právo, vecné bremeno a ani ich žiadnym iným spôsobom zaťažiť, a to až do právoplatného skončenia dovolacieho konania na Najvyššom súde SR, sp. zn.: 2Cdo/260/2021.

Žalobca žiadal zaviazat' žalovaných na náhradu trov konania vo výške 100 %.

2. Návrh na vydanie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie citovaných nehnuteľností a to žalobca v podiele 2/5-iny, žalovaný v 1. rade v podiele 1/15-iny, žalovaný v 2. rade v podiele 1/15-iny, žalovaný v 3. rade v podiele 1/15-iny, žalovaný vo 4. rade v podiele 1/5-iny, žalovaný v 5. rade v podiele 1/10-iny a žalovaný v 6. rade v podiele 1/10-iny k celku. Pôvodne tieto nehnuteľnosti boli zapísané na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. a výlučným vlastníkom nehnuteľností bol žalobca. Predmetné spoluvlastnícke podiely žalovaných a žalobcu boli na LV č. XXXXX zapísané na základe Rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, č. vkladu: C. zo dňa 3.11.2021. Podkladom pre vydanie tohto rozhodnutia Okresného úradu Košice bol rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.5.2021 spis. zn. 9Co/100/2020 v spojení s rozsudkom Okresného súdu Košice II zo dňa 2.10.2017 spis. zn. 20C/1134/1995 a opravným uznesením Okresného súdu Košice II zo dňa 18.2.2020 spis. zn. 20C/1134/1995-1795. V predmetnom súdnom konaní sa žalovaní domáhali voči žalobcovi vydania nehnuteľností a rozsudkom Krajského súdu v Košiciach bolo rozhodnuté nasledovne: Potvrďuje rozsudok v spojení s opravným uznesením vo vyhovujúcom výroku, ktorým bola žalovanému v 2. rade (v tomto konaní žalobcovi) uložená povinnosť vydať spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach evidovaných v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXXX pre kat. územie I., obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I ako stavba administratívnej budovy č. súpisné XXXX na parcele č. XXX. a pozemky registra „C“ parc. č. XXX. - zastavané plochy a nádvorí o výmere 483 m2 a parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvorí o výmere 580 m2 žalobcovi v 1. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcovi v 2. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcovi v 3. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobkyni v 4. rade o veľkosti 1/5 k celku, žalobkyni v 6. rade o veľkosti 1/10 k celku a žalobkyni v 7. rade o veľkosti 1/10 k celku a vo výroku o trovách konania vo vzťahu medzi žalobcami v 1., 2., 3., 4., 6. a 7. rade a žalovaným v 2. rade.

3. Keďže žalobca ako žalovaný v 2. rade vo vyššie uvedenom konaní na Okresnom súde Košice II sa so závermi rozsudku Krajského súdu v spojení s prvostupňovým rozsudkom nestotožnil a považuje ich za nesprávne a nezákonné, podal dňa 2.7.2021 dovolanie proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach nadväzujúcemu na prvostupňový rozsudok. O dovolaní nebolo ku dňu podania návrhu na vydanie neodkladného opatrenia rozhodnuté, dovolacie konanie je vedené na Najvyššom súde SR pod spis. zn. 2Cdo/260/2021.

4. Cieľom podaného dovolania a návrhu žalobcu je, aby dovolací súd rozsudok Krajského súdu v Košiciach zmenil tak, že zamietne žalobný návrh v celom rozsahu a pre prípad, ak by podľa dovolacieho súdu neboli splnené podmienky na zmenu rozsudku Krajského súdu Košice navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu Košice zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na

ďalšie konanie a nové rozhodnutie vo veci. Ak dovolací súd vyhovie dovolaniu, zanikne právny titul u žalovaných k ich spoluvlastníckym podielom na predmetných nehnuteľnostiach a teda výlučným vlastníkom nehnuteľností bude opätovne žalobca.

5. Žalobca v odôvodnení návrhu na vydanie neodkladného opatrenia ďalej uviedol, že právny zástupca žalovaných listom zo dňa 11.2.2022 s názvom „Ponuka na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nehnuteľností“ vyzval žalobcu na prejavenie vôle/súhlasu s odkúpením spoluvlastníckych podielov žalovaných, keďže v predmetnom liste uviedol: „Túto ponuku považujte aj ako ponuku spoluvlastníkov, ktorý má predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka pred prevodom spoluvlastníckych podielov tretej osobe, taktiež za tržnú cenu, ktorá bude ustálená znaleckým posudkom“. Žalobca sa k predmetnému listu ako aj k predloženej ponuke vyjadril a to listom zo dňa 24.2.2022. Žalobca má za to, že v ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná, musí okrem iného prevodca oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za konkrétne určených podmienok, s uvedením konkrétnej kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, spôsobu splatnosti tejto ceny a času, do ktorej má byť návrh prijatý. Štandardne povinný z predkupného práva uvedie v ponuke podmienky a cenu, ktorú mu ponúkla iná tretia osoba, ktorá má záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu. Oprávnený spoluvlastník následne môže prostým prijatím tohto návrhu prejavíť svoju vôľu, zmluvu za stanovených podmienok platne uzavrieť a uplatniť tak svoje predkupné právo. Vo vzťahu k lehote na realizáciu predkupného práva žalobca uvádza, že pri nehnuteľných veciach sa uplatňuje zákonom stanovená lehota dvoch mesiacov. Odchylná lehota je v súlade s právnou úpravou jedine za predpokladu, že sa na takejto lehote spoluvlastníci výslovne dohodli, to znamená pri zmluvnom predkupnom práve. V predmetnom prípade medzi žalobcom a žalovanými nedošlo k vzniku zmluvného predkupného práva, nakoľko predkupné právo je založené priamo zákonom a má vecno-právny charakter. Zároveň žalobca upozornil, že medzi spoluvlastníkmi vyššie citovaných nehnuteľností nedošlo ani k žiadnej odchyľnej dohode na inej než zákonnej lehote na uplatnenie zákonného predkupného práva. Z tohto dôvodu považuje žalobca požiadavku žalovaných na realizáciu predkupného práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach v lehote 15 dní za rozpornú s právnou úpravou Občianskeho zákonníka. K otázke splnenia náležitosti ponukovej povinnosti žalovaných ako spoluvlastníkov pri zamýšľanom prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti má žalobca za to, že ponuka nespĺňa podmienky stanovené Občianskym zákonníkom a to v prvom rade najmä v otázke určenia ceny, keďže táto nie je v ponuke konkrétne vymedzená a tak nie je možné určiť jej výšku. Zároveň v ponuke absentuje vymedzenie výšky ceny za jednotlivé spoluvlastnícke podiely nehnuteľnosti ako aj spôsob zaplatenia príslušných cien za jednotlivé spoluvlastnícke podiely.

6. Žalobca teda považuje predmetnú ponuku žalovaných za neúplnú, neobsahujúcu všetky vyžadované zákonné náležitosti, a teda za ponuku v rozpore s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7. Z predmetného listu právneho zástupcu žalovaných je však zrejmé, že žalovaní majú záujem o predaj svojich spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam, keďže aj v ponuke žalovaní žiadajú o sprístupnenie nehnuteľností so znalcom ihneď. Aj prípadné porušenie predkupného práva zo strany žalovaných nebráni žalovaným uzatvoriť zmluvy o prevode ich spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam na tretie osoby. Taktiež aj príslušný Okresný úrad Košice, katastrálny odbor neskúma dodržanie predkupného práva, nakoľko na takúto kontrolu nemá oporu v žiadnom právnom predpise a bude povinnosťou Okresného úradu Košice, katastrálny odbor po vykonaní obsahovej kontroly zmlúv o prevode vykonať a povoliť vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach na tretie osoby.

8. Žalobca uviedol, že predmetom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia nie je skutočnosť, či si žalovaní platne splnili svoju zákonnú povinnosť týkajúcu sa ponukovej povinnosti vyplývajúcej z predkupného práva, ale to, že je zjavné, že žalovaní majú v úmysle a chystajú sa svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach previesť na tretie osoby. Zároveň žalovaní uviedli a poukázali na skutočnosť, že keďže sú trojpäťinovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, majú právo rozhodovať o hospodárení s nehnuteľnosťami a teda existuje tu reálne riziko, že nehnuteľnosti zaťažia právami tretích osôb. Prevodom spoluvlastníckych podielov žalovaných na nehnuteľnostiach pred rozhodnutím Najvyššieho súdu SR o podanom dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu Košice nadväzujúcemu na prvostupňový rozsudok dôjde nepochybne k zhoršeniu postavenia žalobcu. To isté platí nielen pre prípad prevodu spoluvlastníckych podielov žalovaných k nehnuteľnostiam, ale aj vo

vzťahu k prípadnému zaťaženiu nehnuteľností z ich strany v prospech tretích osôb, keďže žalovaní disponujú trojpäťtinovou väčšinou.

9. Žalobca ďalej poukázal na to, že zo zmyslu právnej úpravy neodkladných opatrení jednoznačne vyplýva, že je povinnosťou všeobecného súdu chrániť primárny nárok veriteľa a hroziacemu prevodu tohto majetku zabrániť nariadením neodkladného opatrenia, ktorého nariadením sa nezasiahne do vlastníckeho práva žalovaných nad nevyhnutnú mieru. Žalovaní vydaním neodkladného opatrenia neprichádzajú o vlastnícke právo, predmetným neodkladným opatrením nedôjde k ohrozeniu životného štandardu žalovaných a k neprimeranému obmedzeniu ich vlastníckych práv. Ujma žalovaných by teda nebola zjavne neprimeraná výhoda, ktorú by nariadením neodkladného opatrenia získal žalobca.

10. Žalobca má za to, že nariadením neodkladného opatrenia v rozsahu, že súd zakáže žalovaným nakladať s ich spoluvlastníckymi podielmi na nehnuteľnostiach po dobu pokiaľ Najvyšší súd SR rozhodne právoplatne v dovolacom konaní spis. zn. 2Cdo/260/2021, dôjde k trvalej úprave pomerov medzi stranami.

11. Na preukázanie dôvodnosti svojho nároku na vydanie neodkladného opatrenia žalobca predložil : písomné znenie ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nehnuteľností zo dňa 11.2.2022 vyhotovené žalovanými, rozhodnutie Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru č. C. zo dňa 3.11.2021, dovolanie proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.5.2021 spis. zn. 9Co/100/2020 vyhotoveného žalobcom dňa 2.7.2021 adresované Okresnému súdu Košice II ku spis. zn. 20C/1134/1995, rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 9Co/100/2020 zo dňa 12.5.2021, rozsudok Okresného súdu Košice II spis. zn. 20C/1134/1995-1616 zo dňa 2.10.2017, výpis z listu vlastníctva č. XXXXX. pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. zo dňa 25.2.2022, výpis z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I., odpoveď na ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nehnuteľností vyhotovenú žalobcom dňa 24.2.2022 a adresovanú právnenému zástupcovi žalovaných JUDr. Tiborovi Sásfaiovi.

12. Tunajší súd zistil v informačnej kancelárii Okresného súdu Košice II, že konanie vedené na Okresnom súde Košice II pod spis. zn. 20C/1134/1995 nie je skončené, spis bol zaslaný Najvyššiemu súdu SR na dovolacie konanie dňa 29.9.2021. O dovolaní žalobcu teda ešte nie je rozhodnuté.

13. Z písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nehnuteľností adresovanej žalovanými prostredníctvom ich právneho zástupcu JUDr. Tibora Sásfaia žalobcovi dňa 11.2.2022 súd zistil, že žalovaní ponúkli žalobcovi odkúpenie všetkých spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach za tržnú cenu, ktorá bude ustálená znaleckým posudkom, pričom túto ponuku mal žalobca oznámiť právnenému zástupcovi žalovaných v lehote 15 dní. V uvedenej ponuke žalovaní uviedli, že ak žalobca neakceptuje a nemá záujem ich spoluvlastnícke podiely v predmetných nehnuteľnostiach odkupovať, vyzvali preto žalobcu na vydanie nehnuteľností do užívania v rozsahu spoluvlastníckych podielov v úhrne 3/5-ín a zároveň uviedli, že si budú uplatňovať aj peňažnú náhradu za užívanie spoločnej veci na spoluvlastnícky podiel žalobcu až do zrealizovania vydania nehnuteľností.

14. Z rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, č. vkladu: C. zo dňa 3.11.2021 súd zistil, že katastrálny odbor Okresného úradu Košice týmto rozhodnutím povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalovaných a to v prospech O. v podiele 1/15-iny, X. v podiele 1/15-iny, X. v podiele 1/15-iny, X. v podiele 1/5-iny, U. v podiele 1/10-iny, X. v podiele 1/10-iny na základe dohody o vydaní veci v spojení s rozsudkom Okresného súdu Košice II zo dňa 2.10.2017 spis. zn. 20C/1134/1995-1616, opravného uznesenia Okresného súdu Košice II zo dňa 18.2.2020 spis. zn. 20C/1134/1995-1795 a rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.5.2021 spis. zn. 9Co/100/2020 uzavretej medzi účastníkmi:

O. rodné priezvisko D. dátum narodenia XX.XX.XXXX, U. SR ako oprávnený,

X., rodné priezvisko D., dátum narodenia XX.XX.XXXX, J. SR ako oprávnený,

X. rodné priezvisko D., dátum narodenia XX.XX.XXXX, K. SR ako oprávnený,

X. rodné priezvisko Q., dátum narodenia XX.XX.XXXX., S. SR ako oprávnený,

U. rodné priezvisko D. dátum narodenia XX.XX.XXXX, T. SR ako oprávnený,

X. rodné priezvisko D. dátum narodenia XX.XX.XXXX, C. SR ako oprávnený,

všetci oprávnení v zastúpení: JUDr. Tibor Sásfai, advokát zapísaný v SAK pod č. 4037, Mlynárska 15, 04001 Košice, SR na základe splnomocnení zo dňa 30.06.2021

a Novitech Partner, s.r.o., IČO 36203360, Moyzesova 58, 04001 Košice, SR ako povinný.

Vklad bol povolený dňa 3.11.2021 čím nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a účinky vkladu nastávajú dňa 3.11.2021.

15. Z písomného vyhotovenia dovolania proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 12.5.2021 spis. zn. 9Co/100/2020 súd zistil, že žalobca podal na Okresný súd Košice II ku spis. zn. 20C/1134/1995 dňa 2.7.2021 dovolanie voči vyššie citovanému rozsudku Krajského súdu v Košiciach. Žalobca v dovolaní navrhol, aby Najvyšší súd SR rozsudok Krajského súdu Košice zo dňa 12.5.2021 spis. zn. 9Co/100/2020 zmenil tak, že zamietne žalobný návrh žalobcov v celom rozsahu a prizná žalovanému v 2. rade (v tomto konaní žalobcovi) náhradu trov konania a pre prípad ak by podľa dovolacieho súdu neboli splnené podmienky na zmenu rozsudku Krajského súdu v Košiciach žalovaný (v tomto konaní žalobca) navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie vo veci.

16. Z predloženého rozsudku Okresného súdu Košice II spis. zn. 20C/1134/1995-1616 zo dňa 2.10.2017 v právnej veci žalobcov 1/O. bytom U., nar. XX.X.XXXX, 2/X. bytom J. nar. XX.X.XXXX, 3/X. bytom K. nar. XX.X.XXXX, 4/X. bytom S. nar. XX.X.XXXX, 5/C., bytom S. nar. XX.X.XXXX, 6/U., bytom P. nar. XX.X.XXXX, 7/X., bytom C. a 8/W. bytom N. všetci žalobcovia zastúpení JUDr. Tiborom Sásfaiom, advokátom, so sídlom Fejova 4, Košice, proti žalovaným 1/NOVITECH a.s., so sídlom Moyzesova 58, Košice, IČO: 31 718 868, 2/Novitech Partner s.r.o., so sídlom Moyzesova 58, Košice, IČO: 36 203 360, obaja žalovaní zastúpení JUDr. Beátou Pitorákovou, advokátkou, so sídlom Kováčska 17, Košice, v spore o vydanie nehnuteľností súd rozhodol tak, že

I. Žalovaný v 2. rade je p o v i n ý vydať spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach evidovaných v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX pre katastrálne územie I. ako stavba administratívnej budovy č. súpis. XXXX na parc. č. XXX a pozemky registra „C“ parc. č. XXX - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 483 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - Zastavené plochy a nádvoria o výmere 580 m<sup>2</sup>, žalobcovi v 1. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcovi v 2. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcovi v 3. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobkyni v 4. rade o veľkosti 1/5 k celku, žalobkyni v 6. rade o veľkosti 1/10 k celku a žalobkyni v 7. rade o veľkosti 1/10 k celku.

II. V prevyšujúcom rozsahu žalobu žalobcov v 1., 2., 3., 4., 6. a 7. rade proti žalovanému v 2. rade z a m i e t a .

III. Žalobu žalobkýň v 5. rade a v 8. rade voči žalovanému v 2. rade z a m i e t a .

IV. Žalobu voči žalovanému v 1. rade v celom rozsahu z a m i e t a .

V. Vo vzťahu medzi žalobcami v 1., 2., 3., 4., 6. a 7. rade a žalovaným v 2. rade žalobcom v 1., 2., 3., 4, 6. a 7. rade nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

VI. Vo vzťahu medzi žalobcami v 5. a 8. rade a žalovaným v 2. rade žalovanému v 2. rade nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

VII. Vo vzťahu medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

VIII. Štátu nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

17. Voči uvedenému rozsudku podali odvolanie žalobcovia v 1. až 7. rade a žalovaní v 1. a 2. rade, pričom o odvolaní rozhodoval Krajský súd v Košiciach.

18. Z rozsudku Krajského súdu v Košiciach spis. zn. 9Co/100/2020 zo dňa 12.5.2021 súd zistil, že Krajský súd v Košiciach:

P o t v r d i l napadnutý rozsudok v spojení s opravným uznesením vo vyhovujúcom výroku, ktorým bola žalovanému v 2. rade uložená povinnosť vydať spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach evidovaných v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXXX pre kat. územie I., obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I ako stavba administratívnej budovy č. súp. XXXX na parc. č. XXX. a pozemky registra „C“ parc. č. XXX - Zastavané plochy a nádvoría o výmere 483 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - Zastavané plochy a nádvoría o výmere 580 m<sup>2</sup>, žalobcov v 1. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcov v 2. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobcov v 3. rade o veľkosti 1/15 k celku, žalobkyň v 4. rade o veľkosti 1/5 k celku, žalobkyň v 6. rade o veľkosti 1/10 k celku a žalobkyň v 7. rade o veľkosti 1/10 k celku a vo výroku o trovách konania vo vzťahu medzi žalobcami v 1., 2., 3., 4., 6. a 7. rade a žalovaným v 2. rade,

P o t v r d i l rozsudok vo výroku, ktorým bola žaloba žalobkyne v 5. rade voči žalovanému v 2. rade zamietnutá a vo výroku o trovách konania vo vzťahu medzi žalobkyňou v 5. rade a žalovaným v 2. rade,

O d m i e t o l odvolanie žalovaného v 1. rade,

P o t v r d i l rozsudok vo výroku, ktorým bola žaloba žalobcov v 1. až 7. rade voči žalovanému v 1. rade zamietnutá a vo výroku o trovách konania vo vzťahu medzi žalobcami v 1. až 7. rade a žalovaným v 1. rade a vo výroku o trovách štátu,

N e p r i z n a l stranám sporu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

19. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. súd zistil, že sú tam zapísané parcely registra „C“ a to parcela č. XXX. o výmere 483 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcela registra „C“ parc. č. XXX. o výmere 580 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a administratívna budova so súpisným č. XXXX na parcele č. XXX pričom žalovaný v 1. rade je spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti v podiele 1/15, žalovaný v 2. rade v podiele 1/15, žalovaný v 3. rade v podiele 1/15, žalovaná v 4. rade v podiele 1/5, žalovaná v 5. rade v podiele 1/10, žalovaná v 6. rade v podiele 1/10 a žalobca v podiele 2/5 v pomere k celku.

20. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie I. súd zistil, že na tomto liste vlastníctva sú zapísané okrem iných aj parcely registra „C“ parc. č. XXX o výmere 483 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcela registra „C“ parc. č. XXX o výmere 580 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a administratívna budova súp. č. XXXX postavená na pozemku parc. č. XXX., ktorých výlučným vlastníkom je žalobca, pričom v poznámkach je uvedené zákaz nakladania s nehnuteľnosťou na základe uznesenia Okresného súdu Košice II č. 20C/1134/1995-486 vykonateľného dňa 20.6.2007 parc. č. XXX a budova súp. č. XXXX na parcele č. XXX, parcele č. XXX.

21. Z odpovede na ponuku na odkúpenia spoluvlastníckych podielov nehnuteľností adresovanej právny zástupcom žalobcu dňa 24.2.2022 právny zástupcov žalovaných súd zistil, že žalobca zaslal odpoveď na doručení ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov v ktorej poukázal, že ponuka nespĺňa podmienky stanovené Občianskym zákonníkom v 1. rade najmä v otázke určenia ceny, keďže táto nie je v ponuke konkrétne vymedzená, a tak nie je možné určiť jej výšku. Absentuje vymedzenie výšky ceny za jednotlivé spoluvlastnícke podiely ako aj spôsob zaplataenia príslušných cien za jednotlivé spoluvlastnícke podiely. Zároveň žalobca uviedol, že v prípade potenciálneho budúceho predaja spoluvlastníckych podielov žalovaných na predmetných nehnuteľnostiach žalobca o tieto spoluvlastnícke podiely má záujem, nevzdáva sa svojho predkupného práva, s ich predajom akejkoľvek tretej osobe výslovne nesúhlasí a za riadne stanovených podmienok má potenciálne záujem vykonať a realizovať svoje predkupné právo.

22. Podľa ust. § 324 ods. 1, 2 a 3 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného

opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

24. Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby najmä nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

25. Podľa ust. § 326 ods. 1, 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

26. Podľa ust. § 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.

27. Podľa ust. § 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.

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

29. Podľa ust. § 336 ods. 1, 2 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. Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

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

31. Z dikcie vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP vyplýva, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. V rámci civilného sporového konania je nariadenie neodkladného opatrenia možné iba na návrh a za splnenia zákonných predpokladov. Navrhovateľ neodkladného opatrenia preto v návrhu musí uviesť rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň musí uviesť skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

32. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené musia mať vždy povahu právnych vzťahov. Regulácia faktických pomerov je z povahy veci vylúčená. Právne pomery a jej relevanciu posudzuje súd v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Potreba ich úpravy musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný atribút bezodkladnosti však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj po určité dlhšie časové obdobie. Súd preto nemôže danú podmienku považovať za nespĺnenú iba z toho dôvodu, že sa žalobcovia nedomáhali ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladne upraviť pomery.

33. Úpravou pomerov neodkladným opatrením zákon umožňuje rýchle a pružné riešenie situácie, ktoré je v záujme určenej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických osôb, ak je potrebný okamžitý zásah súdu. Súd musí zväziť či v dôsledku neodkladného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma niektorej zo strán.

34. V rámci osobitných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí navrhovateľ opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Posúdenie úspešnosti tohto osvedčenia podlieha špecifickým kritériám typickým pre inštitút neodkladného opatrenia. Bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže navrhovateľ dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkaznými prostriedkami a kvalifikovanou právnou argumentáciou.

35. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany či

- a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie,
- c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha,
- d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadne dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,
- e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah,
- f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

36. Preskúmaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia a listinných dôkazov k nemu predložených súd dospel k záveru, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný. Žalobca preukázal súdu, že mu hrozí nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach, že žalovaní majú v úmysle previesť svoje spoluvlastnícke podiely na vyššie citovaných nehnuteľnostiach, i to, že podal dovolanie voči rozsudku Krajského súdu v Košiciach spis. zn. 9Co/100/2020. Súd má za to, že právoplatnosť rozsudku Krajského súdu v Košiciach a citovaného rozsudku Okresného súdu Košice II bola napadnutá práve dovolaním zo strany žalobcu, o dovolaní zatiaľ Najvyšší súd SR v Bratislave nerozhodol. Rozhodnutím Najvyššieho súdu SR o dovolaní môže dôjsť k zmene pomerov medzi stranami sporu, môže byť zrušený zatiaľ právoplatný rozsudok Krajského súdu v Košiciach. Bolo preto potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu. Nariadením neodkladného opatrenia nevznikne žalovaným žiadna ujma na ich právach, pretože otázka existencie ich spoluvlastníckych podielov bola spochybnená práve dovolaním voči uzneseniu Krajského súdu v Košiciach. Z uvedených dôvodov preto súd nariadil neodkladné opatrenie v znení uvedenom vo výroku tohto uznesenia.

37. Keďže v tomto konaní ide o vydanie neodkladného opatrenia pred začatím konania súd rozhodoval aj o trovách konania strán sporu.

38. Podľa ust. § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 252, ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V danom prípade mal žalobca vo veci plný úspech, pretože súd vyhovel jeho návrhu na vydanie neodkladného opatrenia a preto mu súd priznal náhradu trov konania vo výške 100% voči neúspešným žalovaným.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) 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) [§ 363 CSP].

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.