

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom  
Spisová značka: 10C/14/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3521202971  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Stachovič  
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2022:3521202971.2

## Uznesenie

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v spore žalobcu: V. W. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX S. XXX, proti žalovanému: X. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. X.. P. XXX, XXX XX P., C., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

Žalovaný je povinný nenakladať s nehnuteľnosťou, pozemkom parcely registra E pod parcelným číslom 1010/8, druh pozemku: trvalý trávny porast, zapísaným na liste vlastníctve č. 2286 vedeným Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom nachádzajúcim sa v okrese Nové Mesto nad Váhom, obec S., katastrálnom území S., o výmere XXXX V., ktorého je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti X/XXX, a to vrátane jeho prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúceho vecnému bremenu alebo akéhokoľvek iného zaťaženia tejto nehnuteľnosti, a to do právoplatného skončenia konania o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva vedeného na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom pod sp. zn. 10C/14/2021 vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Dňa 12.10.2021 žalobca doručil súdu žalobu, ktorou žiadal súd, aby zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemku parcely registra Z. pod parcelným číslom XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávny porast, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedeným Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, nachádzajúcim sa v okrese Nové Mesto nad Váhom, obci S., katastrálnom území S., o výmere XXXX V. (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“), aby prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, aby žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému sumu XXX Eur na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva do 60 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania. Súčasne žalobca podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v znení, že žalovaný je povinný nenakladať s nehnuteľnosťou, a to vrátane jeho prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúceho vecnému bremenu alebo akéhokoľvek iného zaťaženia tejto nehnuteľnosti, a to do právoplatného skončenia konania o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva vedeného na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom pod spisovou značkou 10C/14/2021 vo veci samej.

2. Žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XXX. Žalobcom splnomocnená osoba na preberanie zásielok prevzala dňa 30.09.2021 o 9:41 hod. na pošte v obci S. zásielku od pána M. E., adresa P. S. XX/XX, XXX XX W.. Obsahom zásielky bol list označený ako „Ponuka“ zo dňa 20.09.2021, v ktorom sa o. i. uvádza „...Vami ponúknutú cenu X Z. nie je možné akceptovať a ponúkam Vám predmetnú nehnuteľnosť za cenu XX Z.. Dôvodom je ako ste boli informovaní, že napriek tomu, že vlastníctvo nehnuteľnosti je na základe Osvedčenia o dedičstve napísané na X. A., jej predaj je možný len za cenu podľa dohody s ostatnými súrodencami. Na základe ich dohody Vás informujem o cene...“. Kópiu listu žalobca priložil k podaniu.

Žalobca dňa 03.10.2021 z výpisu z listu vlastníctva k nehnuteľnosti zistil, že pri žalovanom je vyznačená „plomba“ pod číslom M. M.-XXXX/XXXX a dňa 30.09.2021 o 9:00 hod. bol zo strany žalovaného na Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, doručený návrh na vklad pod číslom M.-XXXX/XXXX. Žalovaný teda porušil žalobcovo predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, žalobca sa teda obrátil s námietkami na katastrálne konanie pod číslom M.-XXXX/XXXX vedenom na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálnom odbore. Kópiu uvedených námietok žalobca pripojil k svojmu podaniu. List zo dňa 20.09.2021 žalobca nemôže považovať za splnenie ponukovej povinnosti, nakoľko mu bol adresovaný od osoby, ktorá nie je v žiadnom právnom vzťahu k nehnuteľnosti, nepredložila ani plnú moc na zastupovanie žalovaného vo veci predloženia ponuky na odkúpenie jeho podielu k nehnuteľnosti. Žalobca nebol zo strany žalovaného informovaný o tom, že žalovaný zamýšľa predať jej spoluvlastnícky podiel tretej osobe, pričom žalobca mal záujem na rokovaníach so žalovaným ohľadne odkúpenia spoluvlastníckeho podielu žalovaného, aby sa žalobca stal výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Žalobca ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti podal žalobu vo veci samej o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva žalobu a žalovaného k nehnuteľnosti z dôvodu, že túto dlhodobo užíva spolu s rodičmi, keďže sa nachádza v blízkosti rodinného domu rodičov žalobcu, kde má žalobca evidovaný trvalý pobyt. Žalovaná a jej rodinní príslušníci nehnuteľnosť neužívajú a v minulosti ani neužívali. Nakoľko existuje dôvodná obava, že žalovaný prevedie svoj spoluvlastnícky podiel inej osobe bez vedomia a súhlasu žalobcu, prípadne vykoná zastieraný právny úkon, v dôsledku čoho by žalovaný porušil zákonom garantované predkupné právo žalobcu k nehnuteľnosti, je tu naliehavý právny záujem na tom, aby do rozhodnutia vo veci samej bolo vydané neodkladné opatrenie, ktorým budú bezodkladne upravené pomery strán sporu k spoluvlastníckemu podielu žalovaného.

3. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

4. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

6. Podľa § 325 ods. 2 CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,

b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,

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 násillia,

f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,

g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,

h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

7. 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.

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

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

10. Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

11. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

12. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

13. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

14. Uznesením č. k. 10C/14/2021 - 27 zo dňa 22.10.2021 tunajší súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca včas odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Trenčíne uznesením č. k. 6Co/88/2021 - 53 zo dňa 28.02.2022 tak, že uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V danom prípade odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie pri zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neskúmal v zmysle vyššie uvedených princípov predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia a v tomto smere je rozhodnutie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné a predčasné. Absencia povinnosti odôvodniť uznesenie, ktorým sa nevyhovuje návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, zasahuje do práva na spravodlivý proces pre žalobcu z tohto neodkladného opatrenia. I keď súd prvej inštancie nemá odpovedať na každý argument žalobcu, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o neodkladnom opatrení, čo v danom prípade splnené nebolo. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument. Žalobca poukázal na vykonaný zápis na liste vlastníctva - M.-XXXX/XXXX a úkony žalovanej ako i námietky proti katastrálnemu konaniu, vo vzťahu k nariadeniu neodkladného opatrenia.

15. Po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ostatného spisového materiálu, ako i odôvodnením uznesenia odvolacieho súdu dospel tunajší súd k záveru, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné vyhovieť. Súd vždy skúma, či navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčil všetky skutočnosti, ktoré sú v zmysle Civilného sporového poriadku predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Súd sa okrem spisového materiálu, ktorý mal k dispozícii pred vydaním uznesenia č. k. 10C/14/2021 - 27 zo dňa 22.10.2021, oboznámil s ďalším spisovým materiálom, ktorý žalobca súdu predložil súčasne s podaným odvolaním proti uzneseniu tunajšieho súdu o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca doručil súdu rozhodnutie Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor č. M. XXXX/XXXX zo dňa 25.10.2021, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 11.11.2021, v ktorého odôvodnení Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor o. i. konštatuje, že je možné predpokladať, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka k predmetnej nehnuteľnosti, pozemkom parcely registra Z. pod parcelným číslom XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávny porast, zapísaným na liste vlastníctve Č.. XXXX vedeným Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom nachádzajúcim sa v okrese Nové Mesto nad Váhom, obec S., katastrálnom území S., o výmere XXXX V., a to tým, že ponuka žalovaného ako podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti v podiele X/XXX v zastúpení M. E. (bez priloženého plnomocenstva) na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalovaného bola zaslaná poštou žalobcovi dňa 28.09.2021, pričom kúpna zmluva predstavujúca právny titul na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bola medzi

žalovaným a pánom M. E. uzatvorená dňa 27.09.2021. Žalovaný teda inicioval možnosť predaja svojho podielu tretej osobe, čo preukazuje aj priložená komunikácia tretej osoby so žalobcom, ktorému táto zaslala list ohľadne ponuky na kúpu spoluvlastníckeho podielu žalovaného. V tejto ponuke nebola žalovanému stanovená lehota, v rámci ktorej sa má vyjadriť, či využije predkupné právo k nehnuteľnosti, a teda odkúpi ponúkaný spoluvlastnícky podiel žalovaného. Ak nie je táto lehota stanovená, použije sa lehota 2 mesiacov na odkúpenie podielu k nehnuteľnosti podľa § 605 Občianskeho zákonníka. Žalobcovi bola odopretá možnosť vyjadriť sa k ponuke pred uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovaným a pánom M. E.. V uvedenej ponuke na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalovaného bola určená kúpna cena 55,- EUR/m<sup>2</sup>, čo predstavuje kúpnu cenu vo výške 5.089,- EUR, avšak spoluvlastnícky podiel žalovaného o veľkosti X/XXX sa v kúpnej zmluve mal prevádzať za kúpnu cenu vo výške 1.800,- EUR. Predávajúci (žalovaný) je pritom povinný previesť vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu za rovnakú, resp. vyššiu kúpnu cenu ako je uvedená v ponuke pre podielového spoluvlastníka, čo žalovaný v tomto prípade nedodržiaval. Uvedené ceny (5.089,- EUR na základe ponuky zaslanej žalobcovi, 1.800,- EUR uvedenej v kúpnej zmluve) sú v hrubom nepomere vo vzťahu k trhovým cenám, za ktoré by bolo možné v danom mieste a čase previesť spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti. V tomto prípade súd konštatuje, že je daný naliehavý právny záujem žalobcu na nariadení neodkladného opatrenia, aby súd dočasne upravil pomery medzi stranami sporu preto, aby neboli práva žalobcu ohrozené, vrátane práva na spravodlivý proces, práva žalobcu na určenie primeranej náhrady za prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného k nehnuteľnosti, a aby nedošlo ku konaniu žalovaného, ktoré by mohlo v nadväznosti na uvedené skutočnosti tiež zakladať rozpor s dobrými mravmi. Žalobca tiež dôvodne uplatnil námietky v katastrálnom konaní vedeného na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pod č. M. XXXX/XXXX, aby sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka.

16. V nadväznosti na uvedené súd nariadil neodkladné opatrenie tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nové Mesto nad Váhom, písomne, v troch vyhotoveniach.

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). Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné dňom jeho doručenia podľa § 332 ods. 1 CSP.