

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 10C/21/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8125202162  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Sedláková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2025:8125202162.2

## Uznesenie

Okresný súd Prešov v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX XXX XX A., právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou VALO & PARTNERS s.r.o., so sídlom Konštantínova 3, 080 01 Prešov, IČO: 36 868 434, proti žalovaným: 1/ D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, XXX XX A., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Čurilla, so sídlom Hlavná 11, 080 01 Prešov, IČO: 42 077 915, 2/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX XXX XX A., 3/ G. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX XXX XX A., 4/ H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX XXX XX A., žalovaní v 2. až 4. rade právne zastúpení JUDr. Jozefom Krenickým, so sídlom Vajanského 43, 080 01 Prešov, IČO: 500 38 371, o určenie vlastníckeho práva, o určenie neplatnosti právneho úkonu a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 23.03.2025, doručenou tunajšiemu súdu dňa 24.03.2025, sa žalobca domáhal určenia, že kúpna zmluva zo dňa 17.05.2024 medzi žalobcom a žalovaným 1/ je neplatná. Ďalej žiadal určiť, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností: - pozemok - parcela registra C s parcelným číslom XXXX o výmere 238 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie v celosti; - pozemok - parcela registra C s parcelným číslom XXXX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha nádvoria; - pozemok - parcela registra C s parcelným číslom XXXX o výmere 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada; stavba so súpisným číslom 2416 postavená na parcele registra C s parcelným číslom XXXX, druh stavby rodinný dom. Zároveň žiadal určiť, že zmluvné strany zmluvy zo dňa 17.05.2024 sú povinné si vzájomne vrátiť všetky vzájomné plnenie do tridsiatich dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 17.05.2024 uzavrel žalovaný 1/ v pozícii kupujúceho a žalobca v pozícii predávajúceho kúpnu zmluvu na vyššie uvedené nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XX pre H. A. H. A., katastrálne územie I. J.. Cena za vyššie uvedené nehnuteľnosti bola v zmysle článku 3 ods. 1 kúpnej zmluvy dohodnutá na čiastku 190 000 eur. Uviedol, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 8 280 eur žalovaný 1/ uhradil v deň podpisu kúpnej zmluvy z vlastných finančných zdrojov na účet súdneho exekútora K. F. L. v súlade s exekučným konaním vedeným proti predávajúcemu pod sp. zn. EX 3114/14. Druhú časť kúpnej ceny vo výške 7 122,51 eur žalovaný 1/ uhradil v deň podpisu kúpnej zmluvy z vlastných finančných zdrojov na účet súdneho exekútora K. D. F. v súlade s exekučným konaním vedeným proti predávajúcemu pod sp. zn. 353EX 414/21. Tretiu časť kúpnej ceny vo výške 79 547,80 eur sa žalovaný 1/ zaviazal uhradiť v súlade s priloženým vyčíslením zostatku hypotekárneho úveru predávajúceho na tam uvedený účet. Štvrtú časť kúpnej ceny vo výške 95 049,69 eur sa žalovaný 1/ zaviazal uhradiť z vlastných zdrojov na bankový účet predávajúceho po predložení rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho. Žalobca uviedol, že kupujúci od samého začiatku, ako sa dozvedel o možnosti získať nehnuteľnosť za výhodných podmienok, hrubo zavádzal predávajúceho. Exekútor počas obhliadky pre vyhotovenie znaleckého posudku oznámil predávajúcemu, že bude vyhlásená dražba. Kupujúci na základe okolností

ohľadom informácií o exekúciách začal naliehať na predávajúceho, aby sa poponáhľal s predajom. Ubezpečoval ho a tvrdil, že on je ten, ktorý im pomôže, aby nezostali bez financií a domova, nakoľko v dražbe prídu o všetko. Napriek tomu predávajúci trval na vyhotovení znaleckého posudku, no kupujúci mu oznámil, že na to už nie je čas, že treba urýchlene pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Na základe týchto okolností pristúpil predávajúci dňa 17.05.2024 k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi za zjavne nevýhodných podmienok. Spätne odhadovaná cena nehnuteľnosti predávajúceho bola v čase predaja 270 000 eur. Predaj nehnuteľnosti bol sprostredkovaný realitnou kanceláriou „B. E. realitný špecialista“. Kupujúci nadobudol predmet zmluvy zápisom do katastra nehnuteľností dňa 31.5.2024 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024. Ďalej uviedol, že predávajúci a kupujúci sa po vzájomnej dohode dohodli začiatkom júna na zmene čísla účtu, nakoľko na pôvodný účet by sa previedli a pripísali predávajúcemu všetky finančné prostriedky minimálne do piatich pracovných dní a na zmenené číslo účtu budú prevedené a pripísané prostriedky na účet okamžite. Kupujúci, napriek tomu čo tvrdil, neuhradil finančné prostriedky v zmysle kúpnej zmluvy a to s odôvodnením, že ma nastavený denný limit, o ktorom údajne kupujúci nemal vedomosť. Predávajúci tak v dobrej viere uveril tvrdeniam kupujúceho. Kupujúci svojvoľne začal dňa 07.06.2024 realizovať uhradiť formou splátok, a to bez súhlasu predávajúceho a v rozpore s dohodnutou formou úhrady v kúpnej zmluve zo dňa 17.05.2024. Kupujúci dňa 07.06.2024 v rozpore s dohodnutou formou úhrady kúpnej zmluvy podľa článku 3 ods. 5 uhradil platbu zo štvrtej časti kúpnej ceny spolu vo výške 7500 eur. Následne kupujúci dňa 13.06.2024 uhradil platbu zo štvrtej časti kúpnej ceny vo výške 10 000 eur, dňa 26.07.2024 uhradil platbu do štvrtej časti kúpnej ceny vo výške 5000 eur, dňa 27.07.2024 uhradil platbu zo štvrtej časti kúpnej ceny spolu vo výške 5000 eur. Predávajúci doručil kupujúcemu vyčíslenie zostatku úveru a dňa 03.10.2024 predávajúci a kupujúci uzatvorili dodatok s antidatovaným dátumom 19.05.2024, v ktorom upravili zmenu čísla účtu. Kupujúci vlastnoručne dopísal do dodatku, že to bude uhradené ku dňu 20.12.2024. Kupujúci dňa 06.11.2024 uhradil platbu zo štvrtej časti kúpnej ceny vo výške 10 000 eur. Vzhľadom na to, že podpis na dodatku nebol overený notárom, dostavil sa predávajúci dňa 26.11.2024 na výzvu kupujúceho na svojom motorovom vozidle k notárovi. Nakoľko je imobilný, na invalidnom vozíku, osvedčenie podpisov u notára prebehlo priamo z motorového vozidla predávajúceho. Podpisal dodatok niekoľko krát. Kupujúci nechal žiaden z overených dodatkov predávajúcemu, nakoľko tvrdil, že ich musí doložiť ku kúpnej zmluve na kataster. Kupujúci opätovne upokojoval predávajúceho, že si splní všetky svoje záväzky do 04.12.2024. Kupujúci dňa 04.12.2024 uhradil platbu do štvrtej časti kúpnej ceny vo výške 5951,80 eur a dňa 17.12.2024 uhradil platbu zo štvrtej časti kúpnej ceny vo výške 2048,20 eur. Kupujúci následne predávajúcemu oznámil, že už nebude plniť žiadny záväzok zo zmluvy, že má všetko vyrovnané. Predávajúci podal dňa 23.12.2024 trestné oznámenie zo spáchania trestného činu podvodu na chránenej osobe a domáhal sa doplatenia kúpnej ceny vo výške 49 550 eur. Na zabezpečenie svojho nároku podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia dňa 23.12.2024, ktorý je vedený pod spisovou značkou 18C 38/2024. Predávajúci pristúpil dňa 14.02.2025 k odstúpeniu od zmluvy s kupujúcim. Kupujúci, teda žalovaný 1/, preukázateľne uhradil predávajúcemu, teda žalobcovi, doposiaľ sumu vo výške 45 500 eur. Kupujúci je dlžný predávajúcemu sumu vo výške 49 549,69 eur. Žalovaný 1/ geometrickým plánom G1 - 1846/2024 rozdelil kúpenú nehnuteľnosť na 2 celky. Prvý celok tvorený pozemkom spolu s domom, ktorý je momentálne zapísaný na LV XXXX, predal žalovaný 1/ žalovanému 2/ a 3/ na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 30.12.2024. Žalobca má za to, že kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/ je absolútne neplatná. Tiež ma za to, že nesplnenie zmluvných podmienok, a teda nevyplatenie kúpnej ceny spôsobom dohodnutým v kúpnej zmluve zo dňa 17.05.2024, je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany predávajúceho. Kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a za zjavne nevýhodných podmienok, preto je neplatná.

3. Žalobca pripojil k žalobe aj listinné dôkazy, a to Kúpnu zmluvu zo dňa 17.05.2024, výpis z LV č. XX katastrálne územie I. J., potvrdenia o čiastkových úhradách kúpnej ceny, dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 19.05.2024, prísľuby vydanie potvrdenia o zániku pohľadávky a súvisiaceho záložného práva, zápisnicou o trestnom oznámení zo dňa 23.12.2024, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.12.2024, uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 18C 38/2024 o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, odvolanie proti tomuto uzneseniu, výzvu na plnenie, vyjadrenie k výzve na plnenie, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2025, inzerát, výpis z LV č. XXXX, k. ú. I. J., oznámenia o odstúpení od kúpnej zmluvy adresované Okresnému úradu Prešov.

4. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu (JUDr. Branislava Kahanca) adresoval žalovanému 1/ predžalobnú výzvu zo dňa

10.02.2025, ktorej obsahom je úhrada záväzku (zvyšnej časti kúpnej ceny) žalovaného 1/ voči žalobcovi, spočívajúcej v nezaplatení kúpnej ceny vo výške 47.549,69 eur. Žalobca odstúpením od kúpnej zmluvy adresovanému Okresnému úradu Prešov, katastrálny odbor dňa 14.02.2025 ako dôvod samotného odstúpenia uviedol neuhradenie kúpnej ceny vo výške 2.000 eur. Žalovanému 1/ nie je zo žaloby zo dňa 24.03.2025, ako ani z príloh k nej pripojených zrejme z akého právneho dôvodu došlo k odstúpeniu od zmluvy zo strany žalobcu. Poukázal na to, že medzi žalobcom a žalovaným 1/ došlo k uzavretiu platnej kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2024. V plnom rozsahu popiera tvrdenia žalobcu o neuhradení kúpnej ceny v zmysle Kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024 v znení dodatku zo dňa 07.06.2024, pričom o úhrade celej kúpnej ceny svedčia realizované bezhotovostné platby uskutočnené zo strany žalovaného 1/ na jednotlivé účty. K zníženiu pôvodnej kúpnej ceny, a teda k uzavretiu dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 07.06.2024 došlo po vzájomnej dohode zmluvných strán po tom, čo žalovaný 1/ zistil viacero skutočností podmieňujúcich kúpnu cenu, a to: I. rozmery rodinného domu so súpisným číslom XXXX, postaveného na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2266 (jednej z prevádzaných nehnuteľností) nie sú totožné s údajmi zapísanými na liste vlastníctva č. XX, okres Prešov, obec Prešov, kat. územie I. J.. II. stav strechy rodinného domu so súpisným číslom XXXX, postaveného na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2266 bol priam v dezolátnom, priam havarijnom stave, pričom o tejto skutočnosti mal vedomosť ako žalobca, tak aj jeho sestra (p. M. N., ktorej bola bezhotovostnými platbami uhrádzaná časť kúpnej ceny v zmysle dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 07.06.2024). V ďalšom popiera tvrdenia žalobcu o tom, že tento o obsahu dodatku nemal mať vedomosť, ako aj jeho tvrdenia o okolnostiach, za ktorých malo k jeho uzavretiu dôjsť. Kupujúci uhrádzal kúpnu cenu po vzájomnej dohode s predávajúcim, a to v znení dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2024, ktorým sa okrem výšky kúpnej ceny menil aj bankový účet, na ktorý mal plniť kúpnu cenu kupujúci, a to na účet osoby – p. M. N. (sestra žalobcu). Jednotlivé splátky kúpnej ceny boli uhrádzané zo strany kupujúceho predávajúcemu, (resp. osobe p. M. N.), obsahujú poznámku pre príjemcu, kde je stále uvedená zostávajúca časť kúpnej ceny, ktorá je jednoznačne práve v znení dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2024 a ku ktorej preukázateľne dospeli zmluvné strany po vzájomnej dohode, v zmysle vyššie pripojených dôkazov. Kúpna cena bola zložená z viacerých častí, ktorých úhrada bola nevyhnutná nielen pre zrušenie záložného exekučného práva vedeného na predmetné nehnuteľnosti, ale aj pre zrušenie farchy zapísanej v prospech ČSOB, kedy došlo zo strany kupujúceho k vyplateniu hypotekárneho úveru v tomto bankovom inštitúte. Bez úhrady týchto častí kúpnej ceny by logicky nemohlo dôjsť k vydaniu rozhodnutia Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor o povolení vkladu v prospech kupujúceho. Má za to, že poukazujúc na priloženú komunikáciu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade je zrejme, že medzi zmluvnými stranami došlo k dohode o úhrade kúpnej ceny, keďže v zmysle dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2024 došlo okrem zmeny vo výške kúpnej ceny, tak aj k zmene účtu, v prospech ktorého mala byť hradená kúpna cena, o čom jednoznačne svedčia jednotlivé potvrdenia o platbách, ktoré sa nachádzajú ako prílohy tohto vyjadrenia. Žalovaný v 1. rade výslovne žalobcovi uvádza dňa 11.09.2024.....„Pozri Peter, máme predsa kúpnopredajnú zmluvu na dom a máme dodatok , kde mám vyplatiť 47500 Eur M. účet ako je v dodatku a zvyšok sú exekúcie + dlh v banke = spolu mám vyplatiť 142 500 Eur a predsa mám čas preto sme to dali aj do zmluvy, preto sme ju predsa napísali tak že sme nedali čas do kedy mám zaplatiť lebo sme sa predsa dohodli keď bude predaný dom aj pozemok tak potom vyplatím...“ Dal do pozornosti tú skutočnosť, že samotný žalobca k predmetnej žalobe zo dňa 24.03.2025 ani len nepripojil kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spoločne s dodatkom č. 1 k tejto zmluve zo dňa 07.06.2024. Obsahom žaloby doručenej žalovanému 1/ sú v podstate len a len skutkové tvrdenia žalobcu, pričom absentujú akékoľvek dôkazy, ktoré by podopierali tieto tvrdenia. Toto konanie žalobcu je v rozpore so základnými princípmi ustanovenými pre civilné sporové konanie, pričom preukázateľne sťažuje situáciu žalovaného 1/, ktorý sa má vyjadrovať k tvrdeniam žalobcu, ktoré však nie sú podopreté dôkazmi. Reagujúc na ďalšie tvrdenia žalobcu o tom, že kupujúci mal bez predchádzajúcej dohody medzi oboma zmluvnými stranami uhrádzať jednotlivé splátky kúpnej ceny, ako aj že v konečnom dôsledku nebola celá kúpna cena ani len uhradená predávajúcemu, si dovoľujeme uviesť to, že podobne ako o ostatných tvrdených skutočnostiach zo strany žalobcu neboli o tom predložené žiadne listinné dôkazy. Tvrdenie žalobcu o tom, že tento mal začať naliehať na žalovaného 1/, aby si plnil v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 17.5.2024 celý svoj záväzok je opäť len a len tvrdením určitej skutočnosti na strane žalobcu, avšak bez akejkoľvek opory vo forme pripojeného dôkazu. V súvislosti s údajným stretnutím medzi žalobcom a žalovaným 1/, ako aj zasielaníu výziev žalovanému 1/ na úhradu jednotlivých častí kúpnej ceny, uviedol to, že predmetné tvrdenia zo strany žalobcu opäť nenachádzajú oporu v listinných dôkazoch pripojených k samotnej žalobe zo strany žalobcu, a to aj napriek tomu, že ako dôkaz na strane 6 predmetnej žaloby je označený výpis – komunikácie – SMS, avšak v prílohách žaloby doručenej žalovanému v 1. rade dňa 02.06.2025 sa predmetné výpisy nenachádzajú. V zmysle vyššie uvedených

listinných dôkazov má za jednoznačne preukázané, že zo strany žalovaného 1/ došlo k úhrade celej kúpnej ceny špecifikovanej v kúpnej zmluve zo dňa 17.05.2024 v znení dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2024 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1/. S poukazom na uvedené žiada žalobu zamietnuť a priznať žalovanému 1/ náhradu trov konania.

5. Žalovaní 2/ až 4/ vo vyjadrení k žalobe poukázali na to, že postavenie žalovaných v 2. až 4. rade je špecifické v tom, že vstúpili do právneho vzťahu so žalovaným v 1. rade bez toho, aby mali vedomosť o akýchkoľvek právnych vzťahoch medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade. Nevedia sa tak vyjadriť k skutkovým okolnostiam, ktoré vo svojej žalobe uvádza žalobca. Za sporné, resp. nesporné môžu žalovaní označiť len tie skutkové tvrdenia, ktoré sa ich týkajú. Za nesporné považujú to, že žalovaní v 2. až 4. rade nadobudli vlastnícke právo od žalovaného v 1. rade na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 04.11.2024 a vklad vlastníckeho práva bol Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom povolený dňa 30.12.2024. Za sporné považujú to, či existuje (je daný) dôvod absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024 uzatvorenej medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim. Uviedli, že žalovaní v 2. až 4. rade sa nikdy nepoznali so žalobcom, ani so žalovaným v 1. rade. Tieto osoby im boli úplne neznáme a rodinný dom s pozemkami, ktorý od žalovaného v 1. rade nadobudli sa rozhodli kúpiť z dôvodu, že sa im páčila lokalita, kde sa tieto nehnuteľnosti nachádzali. Za účelom zabezpečenia finančných prostriedkov na nadobudnutia vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam žalovaný v 4. rade predal nehnuteľnosť, ktorú mal vo svojom výlučnom vlastníctve, a to byt č. XX I. O. F. XXXX/XX E. A.. Pri kúpe rodinného domu s pozemkami nemali žalovaní 2/ až 4/ žiadnu vedomosť o tom, že by mal mať žalovaný 1/ akékoľvek nezrovnalosti so žalobcom. Nehnuteľnosti tak nadobúdali v dobrej viere, že ich nadobúdajú od vlastníka, ktorý ich riadne nadobudol a jeho vlastnícke právo je riadne evidované v katastri nehnuteľností. Zo znenia samotnej žaloby nevyplýva, že by mal existovať akýkoľvek dôvod na absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/. Žalobca podľa ich názoru neuviedol žiadnu okolnosť, ktorá by nasvedčovala tomu, že by bola zmluva uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi, či za zjavne nevýhodných podmienok. Z ich pohľadu sa javí, že ak existuje nejaká sporná otázka, tak jedine v otázke toho, či kúpna cena bola alebo nebola riadne zaplatená. Podľa ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR (napr. sp. zn. 3 Cdo 153/2012, publikované ako R 55/2014) nezaplatenie kúpnej ceny nemá za následok neplatnosť kúpnej zmluvy, ani nebráni prevodu vlastníckeho práva, ak boli splnené podstatné náležitosti zmluvy podľa § 588 OZ. Nezaplatenie kúpnej ceny môže založiť len nárok predávajúceho na zaplatenie alebo v odôvodnených prípadoch právo odstúpiť od zmluvy, nie však automatickú absolútnu neplatnosť. Zároveň sa ako viac ako nedôveryhodne javí vyjadrenie žalobcu, že mu mal byť podstrčený akýsi dodatok k zmluve, ktorý si neprečítal a napriek tomu uznal podpis na ňom za svoj. Sám žalobca v žalobe uvádzal, že žalovanému 1/ prestal dôverovať, a preto sa ako nepravdepodobné javí to, že by si nebol prečítal akúkoľvek písomnosť, ktorá sa týkala prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam. Takéto tvrdenia považujú za účelové a javí sa im, že žalobca sa len snaží navodiť taký dojem, ktorý by teoreticky mohol procesne zlepšiť jeho postavenie v tomto konaní. Za kľúčové považujú skutočnosť, že žalovaní v 2/ až 4/ nadobudli vlastnícke právo k stavbe – rodinnému domu so súp. č. XXXX a pozemkom CKN par. č. XXXX, XXXX/X M. XXXX/X ešte pred tým, než žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril so žalovaným 1/. Žalovaní 2/ až 4/ boli pri kúpe nehnuteľností dobromyseľní. Obdobnú situáciu riešil aj Najvyšší súd SR v konaní vedenom pod sp. zn. 6Cdo/221/2010, pričom právna veta rozsudku zo dňa 20.12.2011 bola publikovaná aj v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2013 pod č. 31. Podľa tohto rozhodnutia „Kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti.“ Analogicky teda, ak by aj žalobca preukázal, že jeho odstúpenie od zmluvy so žalovaným 1/ je platné, nemalo by to žiadny vplyv na právne postavenie žalovaných 2/ až 4/ ako dobromyseľných vlastníkov. Majú za to, že žalobca nepreukázal a ani nebude môcť preukázať skutočnosť, že by zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam uzatvorená so žalovaným 1/ bola absolútne neplatná, nakoľko tomu nenasvedčuje nič z toho, čo tvrdí. Právne postavenie žalovaných 2/ až 4/ by navyše ostalo nedotknuté ani v prípade, ak by preukázal, že platne odstúpil od kúpnej zmluvy. Vzhľadom na uvedené navrhujú žalobu voči žalovaným v 2/ až 4/ zamietnuť ako nedôvodnú a priznať im nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Dňa 27.06.2025 bolo tunajšiemu súdu doručené podanie žalobcu zo dňa 25.06.2025 bez uvedenia spisovej značky. Predmetné podanie bolo pripojené k sp. zn. 18C 38/2025. Následne po posúdení jeho

obsahu bolo v záujme zachovania práva na zákonného sudcu podanie vylúčené do spisu sp. zn. 10C 21/2025, predmetom ktorého je určenie vlastníckeho práva a neplatnosti právneho úkonu. Uvedené podanie žalobcu by mohlo byť podľa svojho obsahu návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, avšak tomuto podaniu chýbali zákonom predpísané náležitosti v zmysle § 132 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), preto súd vyzval uznesením č.k. 10C 21/2025-192 zo dňa 02.07.2025 žalobcu, či svojím podaním zo dňa 25.06.2025, doručeným súdu dňa 27.06.2025, pôvodne zapísaným k sp. zn. 18C 38/2024, následne vylúčeným dňa 30.06.2025 do spisu sp. zn. 10C 21/2025, mienil navrhnúť súdu nariadenie neodkladného opatrenia. V prípade, že má ísť o neodkladné opatrenie, aby v súdom určenej lehote svoje podanie v zmysle tohto uznesenia doplnil o podstatné náležitosti. K podaniu priložil okrem listín, ktoré sú už obsahom spisu ako prílohy k žalobe aj uznesenie OOPZ, odbor kriminálnej polície, ČVS:ORP-2/3-VYS-PO-2025, uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 12Co 17/2025.

7. Žalobca na uvedenú výzvu súdu reagoval až podaním zo dňa 26.08.2025, v ktorom uviedol, že žalobca ako predávajúci uzatvoril so žalovaným 1/ ako kupujúcim dňa 17.05.2024 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca odpredal žalovanému 1/ nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, zapísané na LV č. XX, katastrálne územie I. J., obec Prešov, H. Prešov, a to parcela C KN číslo XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 238 m<sup>2</sup>, parcela C KN P. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m<sup>2</sup>, parcela C KN P. XXXX záhrada o výmere 736 m<sup>2</sup> a stavbu súpisné č. XXXX postavenú na parcele C KN P. XXXX, popis stavby rodinný dom. Kúpna zmluva bola uzavretá platne a kúpna cena bola dojednaná spolu na sumu vo výške 190 000 eur s tým, že zaplatí v štyroch častiach. Následne bol 19.05.2024 uzavretý dodatok ku kúpnej zmluve, kde sa v časti kúpnej ceny doplnila splatnosť štvrtej časti kúpnej ceny do 20.12.2024. Bez ohľadu na to, či tento dodatok bol alebo nebol uzavretý pred vkladom do katastra nehnuteľností, v zmysle judikatúry uvádzanej ďalej sa nemenila kúpna cena, menila sa iba jej splatnosť, aj to len časti, to znamená že takáto zmena kúpnej zmluvy je prípustná. Žalobca má za to, že tu je nedostatočná obrana žalovaného 1/, ktorý tvrdí, že takýto dodatok je neplatný, keďže nebol podpísaný predávajúceho notársky overený. Zdôraznil, že notárske overenie podpisu predávajúceho na kúpnej zmluve, prípadne na dodatku, nie je podmienkou platnosti kúpnej zmluvy, ale je to iba podmienka vyžadovaná zákonom o katastri nehnuteľností pre povolenie vkladu. To znamená, že dodatok, ktorým sa zmenila splatnosť štvrtej časti kúpnej ceny tak, že bola určená do 20.12.2024, je bez ďalšieho podľa žalobcu platný. Z listu vlastníctva č. XX katastrálne územie I. J. vyplýva, že v prospech žalovaného 1/ bol vklad do katastra nehnuteľností povolený dňa 31.05.2024. Z listu vlastníctva č. XX katastrálne územie v Nižná Šebastová zo dňa 24.12.2024 ďalej vyplýva, že zo strany žalovaného 1/ došlo geometrickým plánom k rozdeleniu nadobudli nehnuteľnosti od žalobcu, čím vznikli aj nové parcely registra „C“, a to: - parcela C KN č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m<sup>2</sup> (pôvodná parcela C KN číslo XXXX mala výmeru 238 m<sup>2</sup>, to znamená táto sa zmenšila o výmere 76 m<sup>2</sup>), - parcela C KN číslo XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m<sup>2</sup>, - parcela C KN číslo XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m<sup>2</sup>, - parcela C KN číslo XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m<sup>2</sup>, - parcela C KN číslo XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m<sup>2</sup> (pôvodná parcela C KN číslo XXXX o výmere 374 m<sup>2</sup> zanikla), parcela C KN číslo XXXX záhrada o výmere 736 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že žalovaný 1/ žalobcovi nevyplatil celú dohodnutú kúpnu cenu - do dnešného dňa žalobcovi žalovaný 1/ nezaplatil časť kúpnej ceny vo výške 49 549,69 eur, z tohto dôvodu žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024, v znení dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 19.05.2024, listom zo dňa 14.02.2025. Pokiaľ ide o dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 17.05.2024, ktorý bol uzatvorený dňa 07.06.2024, podpis predávajúceho - žalobcu na tomto dodatku bol uznaný za vlastný dňa 26.11.2024, žalobca má za to, že tento mu bol zo strany žalovaného 1/ podstrčený na podpis (okolnosti podpísania tohto dodatku sú uvedené v žalobe) a podľa žalobcu je neplatný. Už aj dátum antidatovania 07.06.2024 svedčí o tom, že tento dodatok o znížení kúpnej ceny je absolútne neplatný. Dodatok ku kúpnej zmluve týkajúci sa výšky kúpnej ceny uzavretý po povolení vkladu vlastníckeho práva na žalovaného 1/ (vklad bol povolený dňa 31.05.2024) je neplatný. V tomto smere žalobca poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 a sp. zn. 2Obdo/66/2015. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného 1/, že dôvodom zníženia kúpnej ceny bol zlý technický stav strechy prevádzanej nehnuteľnosti, žalobca uvádza, že žalovaný 1/ nikdy nereklamoval zlý technický stav strechy, pričom žalobca poukazuje na čl. V ods. 1 uzavretej kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ zo dňa 17.05.2024. Obrana žalovaného 1/ je v tomto smere podľa jeho názoru irelevantná. V zmysle uvedeného má žalobca za to, že dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 07.06.2024 ohľadom zníženia kúpnej ceny, keďže tento dodatok bol urobený po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, nie je platný. Potom odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024

v znení dodatku číslo 1 ku kúpnej zmluve listom zo dňa 14.02.2025 je platné, pretože dodatok o znížení kúpnej ceny neplatný a platí teda pôvodná kúpna cena dohodnutá medzi žalobcom a žalovaným 1/ vo výške 190 000 eur, ktorá bola dohodnutá pôvodne v kúpnej zmluve. Na margo uvedeného žalobca uvádza, že v odstúpení od kúpnej zmluvy ako dôvod uviedol, že žalovaný 1/ mu nezaplatil sumu 2000 eur, avšak správne mala byť uvedená suma 49 549,69 eur. Pokiaľ ide o samotné odstúpenie od kúpnej zmluvy, žalobca poukazuje na to, že o kúpnej zmluvy odstúpil v súlade s čl. VIII ods. 2 kúpnej zmluvy. V kúpnej zmluve bolo taktiež dohodnuté, že v prípade odstúpenia od zmluvy, účastníci sú povinní navzájom vrátiť to, čo na základe zmluvy nadobudli. Nakoľko žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy v znení dodatku číslo 1 zo dňa 19.05.2024, kde sa v časti kúpnej ceny doplnila splatnosť štvrtej časti kúpnej ceny do 20.12.2024, potom žalobca má nárok od žalovaného 1/ aj na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5000 eur súlade s čl. IX ods. 2 kúpnej zmluvy. Na zaplatenie zmluvnej pokuty bol žalovaný 1/ vyzvaný listom právneho zástupcu žalobcu. Žalovaný 1/ predmetný list prevzal dňa 10.02.2025, čo jednoznačne potvrdzuje jeho mail a potom najneskôr do 13.02.2025 mal povinnosť žalobcovi zaplatiť dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 5000 eur. V období kedy sa žalovaný 1/ stal výlučným vlastníkom nehnuteľností, avšak v čase, kedy ešte nezaplatil dohodnutú kúpnu cenu žalobcovi, žalovaný 1/ kúpnu zmluvou previedol na žalovaných 2/ a 3/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území I. J., toho času zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, a to: - parcelu C KN č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m<sup>2</sup>, - parcelu C KN číslo XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m<sup>2</sup>, - parcelu C KN číslo XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m<sup>2</sup>, stavbu súp. Č. XXXX postavenú na parcele C KN č. XXXX, popis stavby rodinný dom. Žalobca poukazuje na to, že žalovaní 2/ a 3/ mali vedomosť o tom, že žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril so žalovaným 1/, keď z toho dôvodu podal aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, čo bolo zapísané na Okresnom úrade Prešov - katastrálny odbor ako poznámka V 434/2024. Na základe uvedeného žalobca žiada, aby súd vyniesol rozsudok: I. Súd určuje, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území I. J., a to: parcela C KN č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. XXXX záhrada o výmere 736 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. XXXX/X Q. plochy a nádvoria o výmere 208 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. 2267/11, zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX postavená na parcele C KN č. XXXX, popis stavby: rodinný dom. II. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 5.000 eur spolu s 7,65 % úrokom z omeškania ročne, počnúc od 14.02.2025 do zaplatenia, v lehote do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému v 1. rade sumu vo výške 140.450,31 eur v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. IV. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

8. Pokiaľ ide o navrhované neodkladné opatrenie, vzhľadom na správanie sa žalovaných, ako i vzhľadom na to, že je tu obava, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, môže byť ďalej odpredané tretím osobám, respektíve zaťažené záložným právom, žalobca navrhuje, aby súd vydal neodkladné opatrenia, ktorý by žalovanému 1/ zakázal odpredať, darovať, zaťažiť alebo iným spôsobom scudzit' nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XX katastrálne územie I. J., parcelu C KN číslo XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m<sup>2</sup>, parcelu C KN č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m<sup>2</sup> a parcelu C KN č. XXXX záhrada o výmere 736 m<sup>2</sup>, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Ďalej, aby žalovaným 2/ a 3/ zakázal odpredať, darovať, zaťažiť alebo iným spôsobom scudzit' nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX katastrálne územie I. J., parcelu C KN č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m<sup>2</sup>, parcelu C KN č. XXXX/X Q. plochy a nádvoria o výmere 208 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. 2267/11, zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX postavená na parcele C KN č. XXXX, popis stavby: rodinný dom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. K vyjadreniu priložil LV č. XX katastrálne územie I. J., LV č. XXXX katastrálne územie I. J., výpisy z účtu, list – výzvu právneho zástupcu žalobcu, mail žalovaného 1/ zo dňa 10.02.2025.

9. Na základe pripojených listinných dôkazov mal súd za osvedčené nasledovné skutkové okolnosti.

10. Dňa 17.05.2024 bola medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim uzavretá kúpna zmluva, na základe ktorej žalobca predal žalovanému 1/ nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Prešov - katastrálny odbor, zapísané na LV č. XX, katastrálne územie I. J., obec Prešov, okres Prešov, a to parcelu C KN číslo XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 238 m<sup>2</sup>, parcelu C KN č. XXXX

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m<sup>2</sup>, parcelu C KN č. XXXX záhrada o výmere 736 m<sup>2</sup> a stavbu súpisné č. XXXX postavenú na parcele C KN č. XXXX, popis stavby- rodinný dom. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 190 000 eur s tým, že jej platba bola rozvrhnutá na štyri časti.

11. Z čl. VIII ods. 2 kúpnej zmluvy vyplýva, že v prípade, že kupujúci si nespĺnil svoje povinnosti riadne a včas, t. j. v stanovenej dobe nezaplatí dohodnutú kúpnu cenu predávajúcemu, predávajúci má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je predávajúci povinný zaslať kupujúcemu doporučené na jeho poslednú adresu. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo predávajúceho na zaplatenie zmluvnej pokuty ako kupujúceho vo výške podľa č. IX zmluvy.

12. Dňa 19.05.2024 uzavretý Dodatok k predmetnej kúpnej zmluve, kde sa v časti kúpnej ceny zmenilo číslo účtu, na ktorý bol kupujúci povinný zaplatiť štvrtú časť kúpnej ceny, a doplnila sa splatnosť štvrtej časti kúpnej ceny do 20.12.2024 (dátum je napísaný perom, pozn. súdu).

13. Dňa 07.06.2024 bol uzavretý aj Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorým došlo k zmene a doplneniu bodu 5 v čl. III Kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2024 tak, že sa predávajúci a kupujúci dohodli na zmene čísla účtu predávajúceho a zároveň sa dohodli na zmene výšky štvrtej časti kúpnej ceny za predmet kúpy z pôvodnej výšky ceny 95 049,69 eur na sumu 47 500 eur. Kúpna cena za predmetnú nehnuteľnosť sa mení zo sumy 190 000 eur na sumu 142 500 eur. Podpis žalobcu ako predávajúceho bol uznaný za vlastný dňa 26.11.2024.

14. Z predložených výpisov z účtu vyplýva, že žalovaný 1/ uhradil žalobcovi zo štvrtej časti kúpnej ceny sumu 45 500 eur, a to konkrétne dňa 07.06.2024 uhradil sumu vo výške 2 500 eur, dňa 07.06.2024 uhradil sumu vo výške 5 000 eur, dňa 13.06.2024 uhradil sumu vo výške 10 000 eur, dňa 26.07.2024 uhradil sumu vo výške 5 000 eur, dňa 27.07.2024 uhradil sumu vo výške 5 000 eur, dňa 06.11.2024 uhradil sumu vo výške 10 000 eur, dňa 04.12.2024 uhradil sumu vo výške 5 951,80 eur, dňa 17.12.2024 uhradil sumu vo výške 2 048,20 eur.

15. Dňa 14.2.2025 žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 17.5.2024, vrátane dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve.

16. Z výpisu z LV č. XX kat. úz. I. J. je zrejmé, že žalovaný 1/ je evidovaný ako vlastník parcely č. XXXX/X o výmere 18 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, parcely č. XXXX/XX o výmere 125 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie a parcely č. XXXX o výmere 736 m<sup>2</sup> – záhrada, zapísaných na LV č. XX kat. úz. I. J.. Z uvedeného LV ďalej vyplýva, že v prospech žalovaného 1/ bol vklad do katastra nehnuteľností povolený dňa 31.05.2024. Zároveň je zrejmé, že na danom LV je vyznačená plomba na základe Q./XXXX (Iná listina) a je zapísaná poznámka o začatí súdneho konania sp. zn. 18C 38/2024 medzi žalobcom a žalovaným 1/ o nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj prebiehajúceho konania sp. zn. 10C 21/2025 o určenie vlastníckeho práva a určenie neplatnosti právnych úkonov začatého na Okresnom súde Prešov dňa 24.03.2025.

17. Z výpisu z LV č. XXXX kat. úz. I. J. plynie, že vlastníkom parcely č. XXXX o výmere 162 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, parcely č. XXXX/X H. výmere 208 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, parcely č. XXXX/XX o výmere 99 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a rodinného dom súp. č. XXXX, postaveného na parcele č. XXXX (pôvodne nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX kat. úz. I. J.) sú žalovaní v 2/ a 3 / v 1-ici (BSM) a žalovaný 4/v 1-ici. Vklad do katastra nehnuteľností bol v prospech žalovaných 2/ až 4/ povolený dňa 30.12.2024. Zároveň je evidentné, že na danom LV je vyznačená plomba na základe Z-1226/2025 (Iná listina) a je zapísaná poznámka o začatí súdneho konania sp. zn. 18C 38/2024 medzi žalobcom a žalovaným 1/ o nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj prebiehajúceho konania sp. zn. 10C 21/2025 o určenie vlastníckeho práva a určenie neplatnosti právnych úkonov začatého na Okresnom súde Prešov dňa 24.03.2025.

18. Z inzerátu predloženého zo strany žalobcu (č.l. 65,66 spisu) vyplýva, že B. R. predáva stavebný pozemok v Ľuboticiach s rozlohou 528 m<sup>2</sup> + prístupová cesta 115m<sup>2</sup> za sumu 105 000 eur.

19. Dňa 23.12.2024 bolo prijaté trestné oznámenie žalobcu v súvislosti so spáchaním trestného činu podvodu na chránenej osobe. Zo zápisnice o trestnom oznámení plynie, že žalovaný 1/ mu mal uviesť, pre predmetnú nehnuteľnosť (jej časť) je predaná a všetko vyplatí do 4.12.2024, neskôr na dokumente

sa zaviazal, že to uhradí do 20.12.2024, čo sa nestalo. Chce tiež zabrániť, aby došlo k zápisu nového majiteľa bez toho, aby mu doplatil dlžnú sumu vo výške 49 550 eur. Vyjadril presvedčenie, že sa žalovaný chcel na jeho úkor obohatiť, nakoľko pozemok, kde je rodinný dom, rozdelil, a tým pádom dvojnásobne na tom zarobil.

20. 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.

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

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

23. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, nenakladala s určitými vecami alebo právami.

24. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

25. 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.

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

27. 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.

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

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

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

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

32. Podľa § 335 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým žalobu odmieta alebo zamietá alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje.

33. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

34. V zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzná pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

35. V zmysle § 228 ods. 2 CSP platí, že výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti je záväzný nielen pre strany konania, prípadne pre ich právnych nástupcov, ale aj pre subjekty, ktoré boli účastníkom zmluvy, ktorej sa týka, návrh na povolenie vkladu vecného práva

k dotknutej nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

36. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť len, ak je potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcu osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Žalobca musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda že osoba, ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je to, že aj pri prípadnom osvedčení ohrozenia nároku žalobcu tu existuje potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu.

37. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla, avšak dočasná úprava pomerov strán v prípadoch, kedy strana podávajúca návrh na takéto rozhodnutie osvedčí naliehavosť potreby takéhoto postupu odrážajúcu nemožnosť vyčkať do konečného rozhodnutia vo veci samej, alebo zabezpečenie výkonu existujúceho, prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia. Úpravou neodkladných opatrení je umožnené urýchlené a pružné riešenie takých situácií, keď je potrebný okamžitý zásah súdu. Dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí byť zrejmá z jeho samotného obsahu, resp. aj z písomných dôkazov k nemu pripojených.

38. Procesné zabezpečenie má vždy nevyhnutne vzťah ku konkrétnemu hmotnoprávnemu nároku, bez ohľadu na druh neodkladného opatrenia, keďže zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ani ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Jeho podstatou je totiž obmedzenie určitých práv a ukladanie subjektívnych povinností rozhodnutím súdu, a to vo vzťahu k slobodným a autonómnym právnym subjektom (porov. Števček M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarčinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, 1106 s.). Hoci posúdenie úspešnosti osvedčenia podlieha špecifickým kritériám typickým pre inštitút neodkladného opatrenia, bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je žalobca povinný dosiahnuť tzv. hodnoverné osvedčenie (keďže zjavne nedôvodnému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu). Osvedčené skutočnosti majú preto spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Dosiahnutie náležitej miery pravdepodobnosti rozhodujúcich skutočností z hľadiska hmotného a procesného práva legitimizuje vyhovujúci výrok a teda nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia (porov. J. B., S., F., T., K., B., F., T., K., U., B. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, 1106 s.).

39. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (J., B., S., F., T., K., B., F., T., K., U., B., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2016, 1092 s.).

40. V súlade s uvedeným súd najprv posudzoval, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami.

41. V danom prípade sa žalobca žalobou vo veci samej domáha proti žalovaným určenia, že je výlučným vlastníkom dotknutých nehnuteľností, čo odôvodňoval tým, že z dôvodu neplatnosti dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve uzavretej medzi ním a žalovaným 1/ a s tým súvisiaceho nezaplatenia celej kúpnej ceny zo strany žalovaného 1/ došlo zo strany žalobcu k platnému odstúpeniu od predmetnej kúpnej zmluvy, a teda je výlučným vlastníkom daných nehnuteľností.

42. Vzhľadom na predmet daného konania vo veci samej, ktorým je určenie vlastníckeho práva, je zrejmé, že tu neprichádza do úvahy nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka, keďže v tomto prípade žalovaní nie sú dlžníkom žalobcu.

43. Zároveň v tomto štádiu konania bez vykonania riadneho dokazovania vo veci samej by bolo predčasné tvrdiť, že nárok uplatňovaný žalobou o určenie vlastníckeho práva, je očividne vylúčený. Prvá zo zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia je teda daná.

44. Pokiaľ však ide o druhú z podmienok, a to osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán vzhľadom na existenciu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy právam žalobcu tým, že žalovaní môžu ďalej previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam alebo tieto nejakým spôsobom zaťažiť, je potrebné uzavrieť, že v konaní nebolo dostatočným spôsobom osvedčené, že tento nevyhnutný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia by bol splnený. V konaní nebolo osvedčené, ani tvrdené žiadne aktuálne konania žalovaných, ktoré by nasvedčovalo tomu, že plánujú s nehnuteľnosťami akokoľvek nakladať. Rovnako na nariadenie neodkladného opatrenia by muselo byť žalobcom tvrdené a osvedčené, že ujma, ktorá hrozí žalobcovi, v prípade nenariadenia neodkladného opatrenia, podstatne prevyšuje ujmu (obmedzenie), ktorá hrozí žalovaným pre prípad jeho nariadenia, čo však žalobca taktiež vo svojom návrhu nenaplnil.

45. V doplnení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré je súčasťou stanoviska (repliky) žalobcu zo dňa 26.08.2025, žalobca len stroho konštatuje, že vzhľadom na správanie žalovaných, ako aj vzhľadom na to, že je tu obava, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, môžu byť ďalej odpredané tretím osobám, resp. zaťažené záložným právom, navrhuje nariadiť neodkladné opatrenie. Obsahom uvedeného vyjadrenia zo dňa 26.08.2025 sú však len skutkové tvrdenia týkajúce sa veci samej, a teda tvrdenia vo vzťahu k okolnostiam uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim, ďalej vo vzťahu k nezaplateniu kúpnej ceny zo strany kupujúceho, ako aj k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Je síce pravdou, že po kúpe predmetných nehnuteľností v máji 2024, žalovaný 1/ ako ich nadobúdateľ tieto nechal rozdeliť geometrickým plánom a časť z nich (rodinný dom a parcely P. XXXX, P.XXXX/X M. P. XXXX/XX, k. ú. I. J.) následne predal žalovaným 2/ až 4/ (vklad vlastníckeho práva povolený dňa 30.12.2024), avšak iba z tejto skutočnosti nemožno podľa názoru súdu vyvodiť dôvodnú obavu, že bude v predaji pozemkov, ktorých je naďalej vlastníkom, pokračovať.

46. Pokiaľ ide o zo strany žalobcu predložený nedatovaný inzerát (č.l. 65 spisu), ten sa netýka ani jedného z pozemkov, ktoré sú predmetom sporu, čo je zrejmé z tej skutočnosti, že dotknuté nehnuteľnosti, ku ktorým je sporné vlastnícke právo, sa nachádzajú v katastrálnom území I. J., zatiaľ čo nehnuteľnosti ponúkané na predaj prostredníctvom predloženého inzerátu neznámej tretej osoby (miro gmitro) sú situované v k. ú. V..

47. Vo vzťahu k žalovaným 2/ až 4/ súd navyiac uvádza, že je mu známe z jeho činnosti (z prístupu do Registra obyvateľov Slovenskej republiky), že títo majú na adrese C. XX, I. J., teda v rodinnom dome súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. XXXX, k. ú. I. J., ktorý kúpili od žalovaného 1/, už nahlásený aj svoj trvalý pobyt. Aj z tejto skutočnosti možno usúdiť, že nie je v ich záujme sa akýmkoľvek spôsobom zbaviť (scudziť, darovať a pod.) predmetných nehnuteľností.

48. V neposlednom rade poukazuje súd na tú skutočnosť, že na oboch listoch vlastníctva (aj LV č. XX, k. ú. I. J., kde je ako vlastník zapísaný žalovaný 1/, ako aj LV č. XXXX, k. ú. I. J., kde sú ako podieloví spoluvlastníci zapísaní žalovaní 2/ až 4/) je zapísaná poznámka o tom, že na súde je vedené predmetné konanie sp. zn. 10C 21/2025 o určenie vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Hoci má takáto poznámka informatívny charakter, nepochybne má potenciál odradiť potencionálnych záujemcov od kúpy predmetných pozemkov. Existencia poznámky v katastri nehnuteľností totiž zabezpečuje publicitu prebiehajúceho súdnemu konania a narúša tým dobromyseľnosť nadobúdateľa vecného práva k nehnuteľnosti (t. j. nielen vlastníckeho práva, ale aj vecného bremena, záložného práva). V súvislosti s tým upriamuje súd pozornosť aj na § 228 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Týmto

ustanovením zákonodarca rozšířil subjektivně hranice závaznosti soudního rozhodnutí aj na účastníkov zmluvy, ktorí v čase, keď vecné právo k nehnuteľnosti nadobudli, mali byť oboznámení s existenciou súdneho konania. Nie je pritom rozhodujúce, či sa reálne takáto osoba s poznámkou oboznámila. Stačí, ak mala objektívnu možnosť zistiť, že o danej nehnuteľnosti, resp. o vecnom práve k nej sa vedie súdne konanie.

49. Pri nariadení neodkladného opatrenia je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 CdoPr 2/2023)

50. S poukazom na § 228 ods. 2 CSP je zrejmé, že žalobca si zabezpečil svoju právnu pozíciu a ochranu svojho práva vyznačením poznámky v katastri o prebiehajúcom konaní. Ak by aj žalovaní vykonali právny úkon, ktorého následkom by bola zmena vecného práva k nehnuteľnosti (skutočnosti tomu nasvedčujúce, ako už súd uviedol vyššie, však neboli žiadnym spôsobom osvedčené), takýto úkon by sa musel do katastra nehnuteľností zapísať vkladom (§ 28 ods. 1 Katastrálneho zákona), v dôsledku čoho by pre osoby takto zapísané bol záväzný právoplatný rozsudok vydaný v tu prerokúvanej veci. Žalobcovi teda z takýchto prípadných úkonov žalovaných nehrozí žiadna bezprostredná ujma. Preto v prerokúvanej veci nie je potrebné bezodkladne upraviť pomery a zakázať im tieto úkony, ako sa toho žalobca domáha navrhovaným neodkladným opatrením. Pre nariadenie tohto neodkladného opatrenia teda nie je splnená podmienka § 325 ods. 1 CSP, preto súd podľa § 328 ods. 1 CSP tento návrh zamietol.

51. O nároku na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd prvej inštancie v súlade s § 262 ods. 1 CSP v konečnom rozhodnutí.

#### **Poučenie:**

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

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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).

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