

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 38C/45/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6625204611
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Minárik
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2025:6625204611.1

Uznesenie

Okresný súd Lučenec v spore žalobcu: A. B. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D., zastúpeného JUDr. JCLic. E. A., D., s. r. o., so sídlom Kováčska 28, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 858 774, proti žalovanému: Slovak Estate s.r.o., so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 050 907, o nahradenie prejavu vôle žalobcu, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

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

odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobca voči žalovanému domáha, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve so žalobcom ako kupujúcim, ktorej predmetom bude prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného k nehnuteľnostiam v katastrálnom území a obci F. zapísaným na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 2/3 k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1257 m², druh pozemku záhrada a k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1321 m², druh pozemku záhrada, na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 14/15 k parcele registra „E“, parcelné č. XX/XX o výmere 2481 m², druh pozemku záhrada a na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 14/15 k parcele registra „E“, parcelné č. XX o výmere 1002 m², druh pozemku záhrada, za kúpnu cenu 17.400 €. V odôvodnení žaloby uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území F., ktoré sú zapísané na LV č. XXX (vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3 z celku), na LV č. XXX (vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6/90 z celku) a na LV č. XXX (vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6/90 z celku). Podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území F., ktoré sú zapísané na LV č. XXX, na LV č. XXX a na LV č. XXX boli aj G. H., G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, XXX XX C. B. (spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3, 1/3, 1/18, 1/90, 1/18, 1/90 k celku) a J. K., G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom K., E. L. XX, A. (podiel vo veľkosti 1/3, 1/3, 1/18, 1/90, 1/18, 1/90 k celku), ktoré predali svoje spoluvlastnícke podiely na vyššie uvedených nehnuteľnostiach bez toho, aby svoje spoluvlastnícke podiely riadne ponúkli žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi s tým, že vklad kúpnej zmluvy bol povolený pod č. V 854/2025 zo dňa 21.07.2025 – vz 15/25 v prospech žalovaného.

2. Písomným podaním na č.l. 23 spisu žalobca navrhol aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by zakázal žalovanému previesť, prenajať, založiť v prospech tretích osôb alebo zaťažiť inými právami tretích osôb nehnuteľnosti v katastrálnom území a obci Bátorová zapísané na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 2/3 k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1257 m², druh pozemku záhrada a k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1321 m², druh pozemku záhrada, na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 14/15 k parcele registra „E“ parcelné č. XX/XX o výmere 2481 m², druh pozemku záhrada a na liste vlastníctva číslo XXX ako spoluvlastnícky podiel 14/15 k parcele registra „E“ parcelné č. XX o výmere 1002 m², druh pozemku záhrada. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný, len čo sa stal podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľnostiach na základe kúpnej zmluvy V-854/2025 zo dňa 21.07.2025 -

vz 15/25, zriaďuje k týmto nehnuteľnostiam záložné právo, keď na LV č. XXX, XXX M. XXX je vyznačená plomba na základe V-1460/2025 (Zmluva o zriadení záložného práva). Žalobca sa zároveň obáva, že dôjde k ďalším prevodom daných nehnuteľností, nakoľko už raz zo strany žalovaného došlo k porušeniu predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka, čím by došlo k zmareniu súdneho konania o nahradenie prejavu vôle. Ďalej uviedol, že existencia naliehavého právneho záujmu v predmetnej veci spočíva v účelovom konaní žalovaného, ktoré je v rozpore s výkonom predkupného práva podľa ust. § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) a s dobrými mravmi.

3. Z výpisov z listov vlastníctva pre k.ú. F. č. XXX, N. XXX M. N. XXX súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom na vyššie citovaných LV zapísaných nehnuteľností, keď spoluvlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam nadobudol titulom kúpnej zmluvy V-200/2019 zo dňa 31.5.2019. Žalovaný je evidovaný ako podielový vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 2/3) titulom Kúpnej zmluvy V-854/2025 zo dňa 21.7.2025, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 14/15) titulom Kúpnej zmluvy V-1559/2020 zo dňa 16.10.2020, Kúpnej zmluvy V-1647/2021 zo dňa 22.10.2021, Kúpnej zmluvy V-1996/2022 zo dňa 8.11.2022, Kúpnej zmluvy V-735/2024 zo dňa 1.8.2024 a titulom Kúpnej zmluvy V-854/2025 zo dňa 21.7.2025 a nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 14/15) titulom Kúpnej zmluvy V-876/2020 zo dňa 8.7.2020, Kúpnej zmluvy V-1647/2021 zo dňa 22.10.2021, Kúpnej zmluvy V-1996/2022 zo dňa 8.11.2022, Kúpnej zmluvy V-735/2024 zo dňa 1.8.2024 a titulom Kúpnej zmluvy V-854/2025 zo dňa 21.7.2025. Vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom žalovaného je vyznačená plomba na základe V-1460/2025 (zmluva o zriadení záložného práva).

4. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.6.2025 (na č.l. 7 spisu) súd zistil, že touto zmluvou previedla G. H., G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, XXX XX C. B. (ako predávajúca 1/) svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3 k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1257 m², druh pozemku záhrada a k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1321 m², druh pozemku záhrada, ktoré parcely sú zapísané na LV č. XXX, ďalej svoje spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 1/18 a 1/90 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, tiež spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 1/18 a 1/90 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a napokon aj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/15 k stavbe so súp. č. XXX a J. K., G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom K., E. L. XX, A. (ako predávajúca 2/) previedla svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3 k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1257 m², druh pozemku záhrada a k parcele registra „E“ parcelné č. XX/X o výmere 1321 m², druh pozemku záhrada, ktoré parcely sú zapísané na LV č. XXX, ďalej svoje spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 1/18 a 1/90 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, tiež spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 1/18 a 1/90 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a napokon aj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/15 k stavbe so súp. č. XXX na žalovaného (ako kupujúceho) za kúpnu cenu 17.400 €. Vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy bol povolený O. P. C. B. odbor pod č. V-854/2025.

5. Podľa § 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „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 písm. c/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

7. 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.

8. Neodkladné opatrenie je jedným zo zabezpečovacích inštitútov v civilnom procese. Jeho zabezpečovacia funkcia sa prejavuje najmä v jeho schopnosti dočasnou a provizórnou úpravou zabrániť nepriaznivým následkom, ktoré mohli pred začatím konania, v začatom konaní, či po jeho skončení, nastať. Neodkladné opatrenie nemá charakter konečného rozhodnutia a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov (strán sporu). Nariadením neodkladného opatrenia pred začatím konania alebo v jeho priebehu navrhovateľ (žalobca) nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z uvedeného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred

jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že existuje bezodkladná potreba upraviť pomery, prípadne reálna obava, že exekúcia bude ohrozená. Pokiaľ ide o výklad pojmu osvedčovanie, tak uvedený pojem na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia a jeho návrh by tak mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie, počnúc osvedčením dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, až po preukázanie bezodkladnej potreby upraviť pomery, prípadne reálnej obavy, že exekúcia bude ohrozená. Potreba prenesenia dôkazného bremena výlučne na navrhovateľa neodkladného opatrenia vyplýva zo skutočnosti, že súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, čo súvisí s tým, že oboznámenie ostatných účastníkov (strán) s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia ešte pred jeho nariadením by mohol zmať jeho účel, a navyše uvedený postup by oddialil možnosť jeho nariadenia.

9. Podľa názoru súdu však žalobca v podanom návrhu svojimi skutkovými tvrdeniami a predloženými listinnými dôkazmi v prvom rade neosvedčil dôvodnosť nároku vo veci samej. Z listinných dôkazov, o ktorých súd už pojednával v odseku 3 a 4 odôvodnenia tohto rozhodnutia, síce mal súd za osvedčené, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým tvrdí porušenie svojho predkupného práva a rovnako, že podielové spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nadobudol skôr, ako sa stal podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností žalovaný s tým, že zároveň tvrdil, že pôvodné vlastníčky predali svoje spoluvlastnícke podiely k týmto nehnuteľnostiam žalovanému bez toho, aby svoje spoluvlastnícke podiely ponúkli žalobcovi, z čoho potom vyvodzoval porušenie svojho predkupného práva k týmto nehnuteľnostiam, vo veci samej sa však domáha nároku, ktorému zjavne nie je možné vyhovieť. Zo skutkových tvrdení žalobcu (obsiahnutých tak v žalobe ako aj v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia) totiž vyplynulo, že k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo len kúpou zmluvou uzatvorenou dňa 17.6.2025, z ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený O. P. C. B. odbor pod č. V-854/2025. Predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy však nebol spoluvlastnícky podiel 14/15 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX a ani spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14/15 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, nadobudnutia ktorých podielov sa žalobca domáha žalobou vo veci samej. Naopak, predmetom tejto zmluvy, z ktorej porušenie svojho predkupného práva žalobca tvrdí, boli len podiely 1/18, 1/90 (prvej predávajúcej) a rovnako 1/18 a 1/90 (druhej predávajúcej), čo spolu predstavuje len spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6/45 k týmto nehnuteľnostiam ($1/18 + 1/18 = 2/18$, t.j. $1/9$, čo predstavuje $5/45$; $1/90 + 1/90 = 2/90$, t.j. $1/45$; $5/45 + 1/45 = 6/45$). Uvedené možno vyvodiť nie len z obsahu predmetnej zmluvy, ale aj zo samotných LV č. XXX M. XXX, z ktorých vyplýva, že spoluvlastnícky podiel žalovaného k týmto nehnuteľnostiam vo výške 14/15 z celku vznikol nie len na základe kúpnej zmluvy zapísanej pod V-854/2025, ale zlúčením viacerých podielov, ktoré žalovaný nadobudol titulom Kúpnej zmluvy V-876/2020 zo dňa 8.7.2020, Kúpnej zmluvy V-1559/2020 zo dňa 16.10.2020, Kúpnej zmluvy V-1647/2021 zo dňa 22.10.2021, Kúpnej zmluvy V-1996/2022 zo dňa 8.11.2022, Kúpnej zmluvy V-735/2024 zo dňa 1.8.2024 a titulom Kúpnej zmluvy V-854/2025 zo dňa 21.7.2025. Pokiaľ teda žalobca v žalobe svoj nárok skutkovo vymedzil tak, že k porušeniu jeho predkupného práva došlo práve zmluvou zapísanou pod V-854/2025, môže sa žalobou vo veci samej domáhať len nahradenia prejavu vôle žalovaného uzavrieť s ním zmluvu s rovnakým obsahom, t.j. týkajúcu sa (pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX M. N. XXX) len spoluvlastníckych podielov vo veľkosti 6/45 (a nie vo veľkosti 14/15), keď zvyšné podiely žalovaný nadobúdal inými zmluvami, porušenie predkupného práva z ktorých žalobca netvrdil. Ďalej je potrebné uviesť, že hoci predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy zapísanej pod V-854/2025 boli aj spoluvlastnícke podiely predávajúcich 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam na LV č. XXX v celkovej veľkosti 2/3, ktorých nadobudnutia sa tiež žalobca vo veci samej domáha, ani vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam nie je možné podanej žalobe vyhovieť. Vyhoveniu takejto žalobe totiž bráni žalobcom formulovaný text zmluvy, s uzavretím ktorej má byť nahradený súhlas žalovaného, a to v časti kúpnej ceny 17.400 €. Kúpna cena v tejto výške síce zodpovedá kúpnej cene podľa kúpnej zmluvy zapísanej pod V-854/2025, ako však už bolo uvedené vyššie, predmetná kúpna cena bola dojednaná nie len za prevod 2/3 podielu na nehnuteľnostiach na LV č. XXX ale aj za 6/45 podiel na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX M. XXX a 1/15 podiel na stavbe so súp. č. XXX. Pokiaľ sa potom žalobca vo veci samej domáha nahradenia súhlasu žalovaného so zmluvou, podľa ktorej má za sumu 17.400 € nadobudnúť okrem 2/3 podielu na nehnuteľnostiach z LV č. XXX M. XX/XX podiel (nie

6/45 podiel) na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXX M. XXX, domáha sa nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť zmluvu s iným obsahom, a teda nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti za iných podmienok, za akých ich nadobudol od predávajúcich žalovaný. V tejto súvislosti je pritom potrebné poukázať na ustálenú judikatúru najvyšších súdnych autorít, z ktorej vyplýva, že o žalobe žiadajúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v žalobe, môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu celkom vyhovie, alebo ho zamietne; Nemôže však sám obsah zmluvy pokiaľ ide o jej podstatné náležitosti (predmet prevodu a kúpna cena) modifikovať, a teda ani nahradiť prejav vôle vo vzťahu k nehnuteľnosti v nižšom spoluvlastníckom podiele (namiesto požadovaného), modifikovaním aj s tým súvisiacej kúpnej ceny (k uvedenému pozri napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/10/2023, sp. zn. 1Cdo/47/2022, sp. zn. 9Cdo/214/2022 a sp. zn. 4Cdo/31/2023, či napr. uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 445/2016 zo dňa 28. júna 2016). Pokiaľ sa teda žalobca vo veci samej domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného uzavrieť s ním zmluvu, ktorej predmetom by boli spoluvlastnícke podiely vo veľkosti 14/15 k nehnuteľnostiam na LV č. XXX M. XXX, a to z titulu porušeniu svojho predkupného práva zmluvou, ktorou sa prevádzali len podiely k týmto nehnuteľnostiam vo veľkosti 6/45 z celku a navyše sa domáha prevedenia týchto nehnuteľností a aj spoluvlastníckeho podielu 2/3 k nehnuteľnostiam na LV č. XXX za kúpnu cenu 17.400 €, hoci zmluvou, ktorou malo byť predkupné právo porušené, bola táto kúpna cena stanovená za 6/45 podiel k nehnuteľnostiam na LV č. XXX M. XXX (nie za 14/15 podiel) a za 2/3 podiel k nehnuteľnostiam na LV č. XXX M. X/XX podiel zo stavby, ktorému nároku nie je možné (z vyššie uvedených dôvodov) v konaní ani čiastočne vyhovieť, žalobca neosvedčil dôvodnosť nároku uplatneného vo veci samej.

10. Vzhľadom k vyššie uvedenému, keď žalobca nespĺnil hneď prvú z podmienok potrebných na nariadenie neodkladného opatrenia (osvedčenie dôvodnosti nároku vo veci samej), neostávalo súdu nič iné len podaný návrh zamietnuť, a to bez potreby skúmania, či by jeho nariadenie prípadne neodôvodňovala potreba neodkladne upraviť pomery strán sporu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je p r í p u s t n é odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Lučenec v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a uvedie sa spisová značka. Okrem toho sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.