

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 62C/7/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1426200974
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Milan Valla
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2026:1426200974.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnom spore žalobkyne: A. B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom: C. X, XXX XX C., právne zastúpená: JUDr. Tomáš Sninčák, PhD., LL.M, advokát, so sídlom: Žabotova 2/B, 811 04 Bratislava, IČO: 52 233 774, proti žalovanej: B. D., narodená: XX.XX.XXXX, trvale bytom: C. XX, XXX XX E. o určenie vlastníckeho práva, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.01.2026 takto

rozhodol:

Súd nariaďuje neodkladné opatrenie:

Žalovanej sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území B., F. C. – B., F. C. G., zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

a) 3 – izbový byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p. bytového domu so súpisným číslom XXXX (H. E. X – C. H.) I. C. J., vchod: C. K. X, postavený na pozemku parcela č. XXXX/XX o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“

b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prislúchajúci k Bytu;

c) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci k bytu o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“ na ktorom je bytový dom postavený;

d) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/X prislúchajúci k bytu o výmere 2007 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci k bytu o výmere 645 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

f) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci k bytu o výmere 46 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

g) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci k bytu o výmere 23 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

h) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 k nebytovému priestoru č. X – XX (parkovacie státie č. 67) nachádzajúci sa v suteréne Bytového domu, vchod C. X, druh nebytového priestoru: Garáž

i) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prislúchajúci k garáži;

j) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci ku garáži o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“ na ktorom je Bytový dom postavený;

k) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/X prislúchajúci ku garáži o výmere 2007 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

l) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci ku garáži o výmere 645 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

m) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci ku garáži o výmere 46 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

n) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX prislúchajúci ku garáži o výmere 23 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

a to najmä tieto nehnuteľnosti v celosti alebo čiastočne previesť na inú osobu alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, prenajať, vložiť do majetku obchodnej spoločnosti a družstva, použiť na zabezpečenie záväzku, zriadiť právo v prospech tretej osoby alebo vykonať iný úkon s dôsledkom zmeny vlastníckeho práva, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa písomným podaním doručeným súdu dňa 26.01.2026 domáhala, aby súd určil, že je vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území B., F. C. – B., F. C. G., zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom C., katastrálnym odborom, a to:

a) X – izbový byt č. XXX (ďalej len „Byt“) nachádzajúci sa na X. p. bytového domu so súpisným číslom XXXX (H. E. X – C. H.) I. C. J., vchod: C. K. X, postavený na pozemku parcela č. XXXX/XX o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“ (ďalej len „Bytový dom“ alebo „dom“)

b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prislúchajúci k Bytu;

c) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „zastavaný pozemok“) prislúchajúci k bytu o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“ na ktorom je Bytový dom postavený;

d) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/X (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci k bytu o výmere 2007 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci k bytu o výmere 645 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

f) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci k bytu o výmere 46 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

g) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6984/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci k bytu o výmere 23 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

h) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 k nebytovému priestoru č. X – XX (parkovacie státie č. XX) nachádzajúci sa v suteréne Bytového domu, vchod C. X, druh nebytového priestoru: garáž (ďalej len ako „garáž“)

i) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prislúchajúci k garáži;

j) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „zastavaný pozemok“) prislúchajúci ku garáži o výmere 3870 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“ na ktorom je Bytový dom postavený;

k) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/X (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci ku garáži o výmere 2007 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

l) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci ku garáži o výmere 645 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

m) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci ku garáži o výmere 46 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“;

n) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/110 z 254766/2225515 na pozemku parcela č. XXXX/XX (ďalej len „príľahlý pozemok“) prislúchajúci ku garáži o výmere 23 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „L.“.

(ďalej spolu len „Nehnuteľnosti“)

2. Žalobkyňa spoločne so žalobou doručila súdu aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala, aby súd zakázal žalovanej nakladať s Nehnuteľnosťami, najmä aby žalovanej zakázal Nehnuteľnosti v celosti alebo čiastočne previesť na inú osobu alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, prenajať, vložiť do majetku obchodnej spoločnosti a družstva, použiť na zabezpečenie záväzku, zriadiť právo v prospech tretej osoby alebo vykonať iný úkon s dôsledkom zmeny vlastníckeho práva.

3. Žalobkyňa podanú žalobu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila tým, že so žalovanou dňa XX.XX.XXXX uzavrela zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam (ďalej len „Kúpna zmluva“). Žalobkyňa pri uzavretí Kúpnej zmluvy reagovala na inzerát uverejnený obchodnou spoločnosťou COMAN_BA s. r. o. (pôvodne THE REAL ESTATE AGENCY, s.r.o.), IČO: 51 860 511 (ďalej len „Sprostredkovateľ“), v mene ktorej konala konateľka H. M.. Žalobkyňa uhradila za kúpu Nehnuteľností celú kúpnu cenu, pričom časť vo výške 143.948,82 eur hradila prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého financujúcou bankou Tatra banka, a.s., časť vo výške 1.000,- eur a 6.665,- eur uhradila žalobkyňa na účet Sprostredkovateľa a zostávajúcu časť uhradila žalobkyňa priamo žalovanej ako predávajúcej. Podľa bodu 10.6 Kúpnej zmluvy mal Sprostredkovateľ povinnosť podať návrh na vklad vlastníckeho práva, čo však i napriek splneniu podmienok na jeho podanie, Sprostredkovateľ opomenul a nedošlo tak k zápisu vlastníckeho práva a žalovanej naďalej svedčí zápis vlastníckeho práva i napriek tomu, že disponuje celou kúpnu cenou. V zmysle zmluvných dojednaní žalobkyňa nemala vplyv na katastrálne konanie a nebola poverená na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva. Žalobkyňa sa až neskôr dozvedela, že Kúpna zmluva nebola vložená na kataster nehnuteľností, ale bol použitý iný dokument, preto zápis vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam svedčí žalovanej i napriek tomu, že žalovaná disponuje s kúpnu cenou a žalobkyňa riadne spláca úver, ktorým financovala kúpnu cenu. Žalobkyňa sa spoliehala na odbornosť Sprostredkovateľa, ktorý mal zabezpečiť vklad jej vlastníckeho práva. Žalobkyňa má za to, že má naliehavý právny záujem na určení jej vlastníckeho práva.

4. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukázala na to, že v súčasnosti prebiehajú na Okresnom úrade C. katastrálnom odbore konania pod č. N./XXXX a N./XXXX, kde dochádza k zápisu exekučného záložného práva k Nehnuteľnostiam. Veriteľ žalovanej začal výkon záložného práva k nebytovému priestoru uvedenému vyššie pod písmenami h) až n), pričom záložná zmluva k nebytovému priestoru bola uzavretá až po uzavretí Kúpnej zmluvy. Žalobkyňa žiada súd o ochranu jej práv a autoritatívny zásah súdu do času, kým súd rozhodne o určení vlastníckeho práva žalobkyne. Žalobkyňa nezavinila stav, kedy jej nesvedčí zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, keďže podľa Kúpnej zmluvy podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva zabezpečovala tretia osoba. Na základe platnej a účinnej Kúpnej zmluvy, ktorá je prejavom vážnej a slobodnej vôle, nedošlo k zápisu vlastníckeho práva žalobkyne. Žalovaná čelí viacerým exekúciám a preto existuje riziko výkonu záložného práva a prevodu Nehnuteľností. Preto má žalobkyňa za to, že je daná potreba neodkladnej úpravy a autoritatívneho zásahu zo strany súdu, aby sa zabránilo prevodu vlastníckeho práva na inú osobu, čím sa zásadne a nenapraviteľne zmenilo postavenie žalobkyne.

5. Žalobkyňa k žalobe ako listinné dôkazy predložila: výpis z registra exekúcií z 23.10.2025 (č.l. 13), čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B. zo dňa 24.01.2026 (č.l. 17), čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B. zo dňa 24.01.2026 (č.l. 20), zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (č.l. 23), čiastočný výpis z účtu (č.l. 35), detaily platobných príkazov (č.l. 36), e-mailová správa z 03.01.2022 (č.l. 40), zmluva o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. XXXXXXXXXXXX (č.l. 45).

6. Zo výpisu z registra exekúcií z 23.10.2025 (č.l. 13) vyplýva, že voči žalovanej je vedených celkovo 6 exekučných konaní, v ktorých je žalovaná v procesnej pozícii povinnej.

7. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B. zo dňa 24.01.2026 (č.l. 17) vyplýva, že žalovaná bola k času platnosti údajov, teda k 23.01.2026 o 18:00, evidovaná v katastrálnom operáte ako vlastník so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/110 k celku nehnuteľností uvedenému vyššie pod písmenami h) až n). Na liste vlastníctva je vyznačená plomba o vedení katastrálneho konania pod č. N./XXXX (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné a daňové)), plomba o vedení katastrálneho konania pod č. N./XXXX (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné a daňové)) a plomba o vedení katastrálneho konania pod č. G./XXXX (Kúpna zmluva).

8. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B. zo dňa 24.01.2026 (č.l. 20) vyplýva, že žalovaná bola k času platnosti údajov, teda k 23.01.2026 o 18:00, evidovaná v katastrálnom operáte ako výlučný vlastník Bytu a k nemu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 6984/2225515 k celku na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve a na pozemku (pozemkoch uvedených vyššie pod písmenami c) až g)). Na liste vlastníctva je vyznačená plomba o vedení katastrálneho konania pod č. N./XXXX (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné a daňové)), plomba o vedení katastrálneho konania pod č. N./XXXX (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné a daňové)) a plomba o vedení katastrálneho konania pod č. G./XXXX (Kúpna zmluva).

9. Zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (č.l. 23) vyplýva, že žalobkyňa v pozícii kupujúcej a žalovaná v pozícii predávajúcej uzatvorili Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom je odplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam zo žalovanej na žalobkyňu, pričom podpis žalovanej na tejto zmluve je úradne osvedčený dňa XX.XX.XXXX. Zmluvné strany sa v bode 7.1 Kúpnej zmluve dohodli na kúpnej cene v celkovej výške 219.000,- eur, ktorá mala byť zaplatená v celkovo štyroch častiach, a to prvá časť vo výške 1.000,- eur a druhá časť vo výške 6.665,- eur mala byť uhradená na účet Sprostredkovateľa, tretia časť vo výške 67.386,18 eur mala byť uhradená bezhotovostným prevodom na účet žalovanej a štvrtá časť vo výške 143.948,82 eur mala byť uhradená prostredníctvom úveru poskytnutého financujúcou bankou Tatra banka, a.s., na účet žalovanej. Podľa bodu 10.6 Kúpnej zmluvy mal Sprostredkovateľ povinnosť podať návrh na vklad vlastníckeho práva do troch pracovných dní odo dňa podpisu Kúpnej zmluvy a zmluvných dokumentov financujúcej banky.

10. Z čiastočného výpisu z účtu (č.l. 35) vyplýva, že žalobkyňa uhradila na bankový účet Sprostredkovateľa prvú a druhú časť kúpnej ceny v zmysle bodu 7.1 Kúpnej zmluvy.

11. Zo zmluvy o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. XXXXXXXXXX (č.l. 45) vyplýva, že žalobkyňa v pozícii dlžníka uzavrela s financujúcou bankou Tatra banka, a.s. v pozícii veriteľa úverovú zmluvu, ktorou žalobkyňa poskytnutý úver v celkovej výške 148.000,- eur na účel financovania kúpy Nehnuteľností.

12. Z detailov platobných príkazov (č.l. 36) a e-mailovej správy z 03.01.2022 (č.l. 40) nevyplývajú žiadne zo žalobkyňou tvrdených skutočností, nakoľko k týmto listinným dôkazom žalobkyňa opomenula uviesť svoje skutkové tvrdenia.

13. Podľa § 324 ods. 1 zákona číslo 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

16. 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.

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

18. Podľa § 132 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

19. Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

20. Z citovaných ustanovení CSP vyplýva, že zmyslom a účelom neodkladného opatrenia je neodkladná úprava pomerov medzi sporovými stranami a eliminácia ďalšieho zhoršovania ich postavenia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby strana domáhajúca sa nariadenia neodkladného opatrenia v návrhu opísala rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísala skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladným opatrením ochrana a z návrhu musí byť zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho vydaním nie je potrebné zisťovať všetky skutočnosti v takom rozsahu, ktorý by inak bol potrebný pre konečné rozhodnutie vo veci samej a nemusí byť striktné dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie v civilnom sporovom konaní. Pri neodkladnom opatrení je potrebné obzvlášť prihliadať na potrebu rýchlosti rozhodnutia súdu, ktorej do istej miery musí ustúpiť potreba úplnosti skutkových zistení, avšak ani na nariadenie neodkladného opatrenia a naplnenie predpokladu osvedčenia rozhodujúcich skutočností nepostačujú iba skutkové tvrdenia strany sporu, ktorá nariadenie neodkladného opatrenia navrhuje. Z uvedeného dôvodu má esenciálny význam citované ustanovenie § 326 ods. 2 CSP, podľa ktorého je navrhovateľ povinný k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia doložiť listiny, na ktoré sa odvoláva, pričom tieto majú osobitný význam pre rozhodovanie súdu, nakoľko súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie.

21. Zmyslom a účelom neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP je ochrana práv a právom chránených záujmov fyzických alebo právnických osôb, ktoré môžu byť nakladaním s niektorými vecami alebo právami, prípadne inou formou konania alebo nekonania iného subjektu značne ohrozené, porušené, prípadne úplne zmarené.

22. Súd po preskúmaní návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia dospel k záveru, že tento návrh spĺňa všetky náležitosti podľa § 326 ods. 1 CSP a žalobkyňa v súlade s § 326 ods. 2 predložila aj listiny, na ktoré sa odvoláva. Žalobkyňa predložila fotokópiu Kúpnej zmluvy, z ktorej nepochybne vyplýva zhodný prejav vôle žalobkyne a žalovanej previesť vlastnícke právo k Nehnutelnostiam zo žalovanej na žalobkyňu. Žalobkyňa tiež dostatočným spôsobom osvedčila zaplatenie prvej a druhej časti kúpnej ceny, ako aj skutočnosť, že na zaplatenie štvrtej (najväčšej) časti kúpnej ceny jej bol poskytnutý splátkový úver. Zo žalobkyňou popísaných relevantných skutkových tvrdení a predložených listinných dôkazov sa súdu javí byť dostatočne osvedčené a hodnoverné, že medzi žalobkyňou a žalovanou vznikol obligačný právny vzťah, ktorým sú tieto viazané. Nadobudnutie nehnuteľností na rozdiel od nadobudnutia hnutelnej veci podlieha odlišnému právnemu režimu, kedy sa v zmysle § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka na nadobudnutie vlastníckeho práva kupujúcim vyžaduje aj vklad do katastra nehnuteľností. V tomto smere je teda potrebné odlišovať obligačné účinky kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a vecnoprávne účinky takejto kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sú zásadne viazané svojimi prejavmi vôle len čo sa kúpna zmluva stane právne perfektnou, teda obligačné účinky zmluvy nastávajú momentom podpisu kúpnej zmluvy zmluvnými stranami. V zmysle zásady pacta sunt servanda (zmluvy sa majú dodržiavať) sú zmluvné strany povinné rešpektovať zmluvné dojednania a plniť si zmluvné povinnosti bez ohľadu na to, či nastali aj vecnoprávne účinky zmluvy, teda či došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva kupujúcim na základe rozhodnutia katastra nehnuteľností (Okresného úradu, katastrálneho odboru).

23. Zo žalobkyňou popísaných skutočností vyplýva, že takýto návrh na vklad vlastníckeho práva nebol riadne podaný a o vklade vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech žalobkyne nebolo rozhodnuté, avšak tento stav nastal iba z dôvodu, že na podanie návrhu na vklad bol poverený Sprostredkovateľ, ktorý tak opomenul konať a žalobkyňa tým, že návrh na vklad vlastníckeho práva nepodala sama, iba rešpektovala dojednania uvedené v Kúpnej zmluve, resp. v jej bode 10.6. Skutočnosť, že formálne nenastali vecnoprávne účinky Kúpnej zmluvy, ktoré by nastali až v momente povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech žalobkyne, nič nemení na skutočnosti, že obligačné účinky Kúpnej zmluvy už nastali a žalobkyňa a žalovaná sú zmluvné strany stále viazané svojimi prejavmi vôle. Žalobkyňa má teda nepochybne právny záujem na tom, aby boli základný účel Kúpnej zmluvy naplnený, teda aby došlo k splneniu Kúpnej zmluvy, na základe čoho sa žalobkyňa stane vlastníčkou Nehnutelností. O spornom vlastníckom práve bude súd rozhodovať vo veci samej po vykonaní riadneho dokazovania, pričom v tomto štádiu konania možno vlastnícke právo k Nehnutelnostiam označiť ako dôvodne sporné.

24. Vo vzťahu k opísaniu a osvedčeniu rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená súd uvádza, že v prípade nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým sa sporovej strane zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, u ktorej je spor o vlastnícke právo, ide o špecifickú situáciu, kedy sporová strana evidovaná ako vlastník nehnuteľnosti v praxi prejavuje svoju vôľu disponovať s nehnuteľnosťou často až konkrétnym právnym úkonom, tj. napr. kúpnu zmluvou, darovacou zmluvou a pod. V čase prejavenia takejto vôle sporovou stranou môže byť však nariadenie neodkladného opatrenia už neúčelné a následky scudzovacieho úkonu môžu byť nezvratné, najmä v prípade, ak je nadobúdateľom nehnuteľnosti dobromyseľná tretia osoba, ktorá vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva môže požívať právnu ochranu aj v prípade, ak došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva od osoby odlišnej od skutočného vlastníka. Z tohto dôvodu je potrebné posudzovať osvedčenie obavy, ktorú má navrhovateľ neodkladného opatrenia, obzvlášť citlivo a netrvať striktné na tom, aby navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčil už vykonané úkony bezprostredne smerujúce k scudzeniu alebo zaťaženiu nehnuteľnosti, nakoľko vykonanie takýchto úkonov môže byť nezvratné.

25. Súd v tomto smere poukazuje aj na súdnu prax iných súdov, najmä na rozsudok Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 5Co/278/2014, podľa ktorého: „Ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu odporkyne scudziť, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa zhoršilo do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej.“ Podľa Rozsudku Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 18Co/44/2015: „Vydanie rozhodnutia o predbežnom opatrení nie je možné podmiennečne spochybňovať preukázaním určitej objektívnej skutočnosti, za preukázania úmyslu žalovaných vykonávať úkony súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Práve vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, pri ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená. Preto postačuje

preukázanie odôvodnenej obavy na to, aby bolo vyhovené návrhu na vydanie predbežného opatrenia, ktoré by prakticky stratilo význam, ak by sa vyžadoval zásadne len predložený dôkaz o snahe žalovaných nakladať s nehnuteľnosťou.“ Tiež podľa Rozsudku Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 17Co/255/2016: „Zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na tejto dispozícii zistiť spravidla až keď táto dispozícia nastane (plomba), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa táto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejmá, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť. Vyčkávanie ďalšej dispozície by totiž mohlo práva navrhovateľa zmariť alebo významne sťažiť tým, že majetok žalovaného by sa dostal mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky.“

26. Vzhľadom na vyššie uvedenú súdnu prax má súd za to, že nariadenie neodkladného opatrenia môže byť dôvodné aj v prípade, že navrhovateľ neosvedčí, že druhá sporová strana už vykonáva konkrétne úkony bezprostredne smerujúce k scudzeniu majetku, alebo jeho zaťaženiu, ktorého vlastnícke právo je sporné. V prejednávanej veci je navyše zrejmé, že proti žalovanej je vedených celkovo 6 exekučných konaní, ktoré môžu na strane žalovanej vyvolávať materiálnu núdzu a tým aj tlak na zbavovanie sa majetku. Vzhľadom na uvedené sa súdu javí ako dôveryhodná a pravdepodobná aj obava, že žalovaná sa bude snažiť zbaviť sa majetku, čo by v konečnom dôsledku mohlo majetkovo poškodiť žalobkyňu. Žalobkyni tak bez rýchleho a efektívneho zásahu súdu hrozí, že bude poškodená na svojom vlastníckom práve konaním žalovanej. Z týchto dôvodov súd považoval za dostatočne osvedčenú aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami tým, že bez zásahu súdu hrozí bezprostredné riziko poškodenia práv žalobkyne.

27. Súd tiež považoval za potrebné zohľadniť aj princíp proporcionality pri nariadení neodkladného opatrenia, teda na koreláciu miery zásahu do práv žalovanej, prípadne tretích osôb v prípade nariadenia neodkladného opatrenia a mieru možného ohrozenia práv žalobkyne v prípade nenariadenia neodkladného opatrenia. Zákaz nakladania s nehnuteľnosťou vo všeobecnosti možno považovať za pomerne výrazný zásah do vlastníckeho práva, avšak v prejednávanej veci je nutné konštatovať, že zákaz nakladania s nehnuteľnosťami prakticky vôbec žalovaných neobmedzuje v prípade, ak žalovaná takýto úmysel nakladať s nehnuteľnosťami nemá. Inak povedané, nikoho neobmedzuje zákaz vykonať také právne úkony, ktoré nemá záujem vykonať. Pre žalovaných je zákaz nakladania s nehnuteľnosťami z praktického hľadiska obmedzujúci len v takom prípade, ak žalovaná má úmysel s nehnuteľnosťami nakladať. Takýto úmysel žalovanej by však len osvedčoval potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanej zakáže nakladať s nehnuteľnosťami až do času, kedy bude odstránený spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Medzi stranami totiž v minulosti došlo k zhodnému prejavu vôle, ktorým mienili previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zo žalovanej na žalobkyňu, teda ďalšie disponovanie s nehnuteľnosťami zo strany žalovanej by tiež predstavovalo aj konanie v rozpore s týmto predchádzajúcim prejavom vôle (aj) samotnej žalovanej. Nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodné najmä v prípadoch, kedy je nevyhnutné napraviť stav akútneho alebo akútne hroziacich zásahov do práv alebo oprávnených záujmov strany sporu domáhajúcej sa nariadenia neodkladného opatrenia, teda vtedy, ak by čakanie na rozhodnutie súdu vo veci samej po riadnom vykonaní dokazovania mohlo spôsobiť také zmeny k predmetu konania, či inú ujmu na právach a oprávnených záujmov strany sporu domáhajúcej sa nariadenia neodkladného opatrenia, pri ktorých by samotné vedenie sporového konania stratilo zmysel, prípadne je tu iná závažná príčina, pre ktorú je potrebné pomery strán neodkladne upraviť. Práve prípadné nakladanie, najmä prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo žalovanej na tretiu osobu by mohol znamenať, že by súdne konanie o určenie vlastníckeho práva mohlo úplne stratiť zmysel, najmä v prípade, ak by nadobúdateľ vlastníckeho práva bol dobromyseľný ohľadom skutočnosti, že žalovaná je skutočne výlučným vlastníkom nehnuteľností. Uvedené právne závery sú plne korešponujúce aj vyššie citovanej súdnej praxi inštančne vyšších súdov.

28. Na druhej strane by však žalobkyni vznikla nenariadením neodkladného opatrenia veľmi výrazná ujma, keďže by v prípade disponovania s nehnuteľnosťami zo strany žalovanej stratilo pre žalobkyňu význam konanie vo veci samej, a to možno aj nenávratným spôsobom. Súd preto aj z hľadiska proporcionality pri nariadení neodkladného opatrenia dospel k záveru, že ujma spôsobená žalovanej a prípadne tretím osobám nariadením neodkladného opatrenia nepredstavuje takú závažnú ujmu, aká bezprostredne hrozí žalobkyni v prípade, ak by súd žalobkyňou navrhované neodkladné opatrenie nenariadil.

29. Súd z vyššie uvedených dôvodov vydal neodkladné opatrenia tak, ako sa ho domáhala žalobkyňa, teda rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

30. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že sa návrhom žalobkyňa domáhala aj vydania rozsudku vo veci samej, ktorým súd rozhodne o určení vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam, teda toto uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia nepredstavuje konečné rozhodnutie súdu. Súd preto o nároku na náhradu trov konania v tomto uznesení nerozhodoval.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné jeho doručením.