

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 9C/50/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8725202390  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Nina Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2025:8725202390.1

## Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobkyne: A. B. C., D. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. A. XXXX/XX, XXX XX A., právne zastúpenej: JUDr. Michaela Bojková, LL. M., advokátska kancelária, Palárikova 88, 022 01 Čadca, IČO: 42 071 828 proti žalovanému: cross investment s. r. o., Vihorlatská 3122/40, 040 01 Košice – mestská časť Sever, IČO: 50 201 417, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd z a k a z u j e žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami:

- pozemok registra C KN p. č. 2413/4, výmera: 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,  
- pozemok registra C KN p. č. 2413/15, výmera: 360 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,  
- pozemok registra C KN p. č. 2413/37, výmera: 52 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,  
- stavba s. č. 1173 na pozemku registra C KN p. č. 2413/15, druh stavby: budova pre šport a na rekreačné účely evidovanými Okresným úradom G., katastrálny odbor pre okres: G., obec: H., katastrálne územie: H., na liste vlastníctva č. XXXX, najmä sa žalovanému zakazuje tieto nehnuteľnosti predať, alebo inak scudziť, zaťažiť záložným právom, vecným bremenom, prenajať ich alebo prenechať do inej formy užívania tretej osobe, okrem úkonov smerujúcich k splneniu zmluvných povinností dohodnutých medzi žalobkyňou a žalovaným, a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o žalobe o nahradenie prejavu vôle, ktorou sa žalobkyňa bude domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaného vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom prevodu bude apartmán v stavbe s. č. 1173 na pozemku registra C KN p. č. XXXX/XX, I. J. K. G., katastrálny odbor pre okres: G., obec: H., katastrálne územie: H., na liste vlastníctva č. XXXX s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku.

II. Súd u k l a d á žalobkyni povinnosť, aby do 60 dní od doručenia tohto uznesenia podala žalobu na nahradenie prejavu vôle žalovaného vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom prevodu bude apartmán uvedený vo výroku I.

III. Žalobkyni p r i z n á v a voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti uznesenia.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podala na tunajší súd dňa 01. 07. 2025 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd rozhodol nasledovne: „I. Žalovanému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami: pozemok registra C KN p. č. XXXX/X, výmera: 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok registra C KN p. č. 2413/15, výmera: 360 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok registra C KN p. č. 2413/37, výmera: 52 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; stavba s. č. XXXX na pozemku registra C KN p. č. 2413/15, druh stavby: budova pre šport a na rekreačné účely evidovanými Okresným úradom G., katastrálny odbor pre okres: G., obec: H., katastrálne územie: H., na liste vlastníctva č. XXXX, najmä aby zakázal žalovanému ich predať alebo inak scudziť, zaťažiť ich záložným právom, vecným bremenom, prenajať alebo prenechať do inej formy užívania tretej

osobe, okrem úkonov smerujúcich k splneniu zmluvných povinností dohodnutých medzi žalobkyňou a žalovaným, a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o žalobe o nahradenie prejavu vôle, ktorou sa žalobkyňa bude domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaného vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom prevodu bude apartmán v stavbe s. č. XXXX na pozemku registra C KN p. č. 2413/15, evidovanej Okresným úradom G., katastrálny odbor pre okres: G., obec: H., katastrálne územie: H., na liste vlastníctva č. XXXX s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku. II. Žalobkyňa je povinná do 60 dní od doručenia tohto uznesenia podať žalobu na nahradenie prejavu vôle žalovaného vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom prevodu bude apartmán uvedený vo výroku I. III. Žalovaný je povinný nahradiť žalobkyňu trovy konania v rozsahu 100%.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila nasledujúcimi skutočnosťami.

Dňa 14. 01. 2021 uzatvorila so žalovaným zmluvu o budúcej zmluve (ďalej aj „zmluva o budúcej zmluve“), na základe ktorej mala byť uzatvorená kúpna zmluva (ďalej aj „kúpna zmluva“), ktorej predmetom mal byť prevod vlastníckeho práva k apartmánu v stavbe s. č. 1173 (ďalej aj „apartmánový dom“) situovanom na 2. poschodí (3. nadzemné podlažie), označený ako apartmán č. C2 (ďalej aj „apartmán“) a parkovacie miesto v exteriéri apartmánového domu, vrátane príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a zastavanom pozemku, ktoré sú spojené s vlastníctvom apartmánu. Žalobkyňa bola podľa zmluvy o budúcej zmluve povinná uzatvoriť kúpnu zmluvu do 14 dní od obdržania písomnej výzvy žalovaného ako budúceho predávajúceho, v ktorej mal žalobkyňa ako budúcej kupujúcej oznámiť, že došlo k splneniu dohodnutej podmienky (podanie žiadosti o začatie kolaudačného konania) a vyzvať ju na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Podmienka podania žiadosti o začatie kolaudačného konania bola splnená v roku 2021 a následne bolo vydané rozhodnutie Obce H. o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením spojeného s kolaudáciou stavby „Rekreačné zariadenie SEMAFOR“ v katastrálnom území H., časť Tatranská Štrba, a o dodatočnom povolení zmeny stavby spojeného s povolením zmeny účelu užívania stavby Penzión Kukučka v katastrálnom území H., časť L. H. zo dňa 02.06.2021, číslo: 196/5989/2021-MCh, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.07.2021 (ďalej aj „rozhodnutie Obce Štrba“).

Žalovaný bol podľa zmluvy o budúcej zmluve (čl. V. Tarchy bod 2. zmluvy o budúcej zmluve) povinný zabezpečiť aj výmaz záložného práva zriadeného v prospech Československej obchodnej banky, a. s. Za týmto účelom došlo medzi žalobkyňou, ostatnými budúcimi kupujúcimi a žalovaným k uzatvoreniu nasledovných právnych úkonov:

- konzorciálna zmluva zo dňa 03.07.2022 v znení dodatku č. 1, ktorej cieľom bolo vykonanie právnych úkonov (najmä zmluva o pôžičke, zmluva o zriadení záložného práva, dohoda o urovnaní sporných nárokov, memorandum o porozumení, prípadne iné spoločné právne úkony) za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva k apartmánom členmi konzorcia, ktorí sú zároveň budúcimi kupujúcimi zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách uzatvorených so žalovaným,
- memorandum o porozumení zo dňa 06.07.2022, ktorým sa dohodli podmienky, za ktorých dôjde k doplateniu kúpnych cien za apartmány, zrušeniu záložného práva M. J. N., O., zápisu geometrických plánov, zápisu apartmánov na list vlastníctva, zápisu záujemcov ako vlastníkov na list vlastníctva a vysporiadaniu sporných nárokov medzi žalovaným, žalobkyňou a ostatnými budúcimi kupujúcimi súvisiacich s vybudovaním samostatnej kotolne pre apartmánový dom,
- zmluva o pôžičke zo dňa 06.07.2022, ktorou žalobkyňa a ostatní budúci kupujúci požičali žalovanému finančné prostriedky za účelom zabezpečenia predčasného splatenia úveru, ktorý poskytla M. J. N., O. predchádzajúcemu vlastníkovi apartmánového domu spoločnosti ADHESIVE TAPES, s. r. o.,
- zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 06.07.2022, na základe ktorej bol za účelom zabezpečenia pohľadávky na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 06.07.2022 v prospech žalobkyne a ostatných budúcich kupujúcich ako záloh založený apartmánový dom s príslušnými nehnuteľnosťami,
- dohoda o urovnaní sporných nárokov zo dňa 06.07.2022, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal pre apartmánový dom vybudovať kotolňu na vlastné náklady.

Žalovaný ani po splnení dohodnutej podmienky (podanie žiadosti o začatie kolaudačného konania) a výmaze záložného práva zriadeného v prospech Československej obchodnej banky, a. s. písomne nevyzval žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Žalobkyňa si pritom splnila všetky svoje povinnosti vyplývajúce jej zo zmluvy o budúcej zmluve, najmä uhradila žalovanému celú kúpnu cenu vo výške 219.996,00 €.

Žalovaný nedodrжал ani dohodnuté povinnosti vyplývajúce z:

- memoranda o porozumení zo dňa 06.07.2022, pretože nedal zapísať geometrické plány a apartmány do katastra nehnuteľností,

- zmluvy o pôžičke zo dňa 06.07.2022, pretože neplní riadne a včas dohodnuté splátky pôžičky a v roku 2025 je omeškani s piatimi splátkami (od februára 2025 prestal splácať pôžičku),

- dohody o urovnaní sporných nárokov zo dňa 06.07.2022, pretože v dohodnutej lehote dvoch rokov od podpisu tejto dohody, t. j. do 06.07.2024 nevybudoval pre apartmánový dom kotolňu na vlastné náklady. Žalovaný neplní svoje povinnosti podľa zmlúv a dohôd uzatvorených so žalobkyňou, ako aj ostatnými budúcimi kupujúcimi, na ktorých by mal previesť vlastnícke právo k apartmánom v apartmánovom dome. Žalovaný navyše neplní ani svoje záväzky voči dodávateľom služieb pre apartmánový dom, o čom žalobkyňa a ostatných budúcich kupujúcich informoval správca apartmánového domu spoločnosť SPOLBYT, s. r. o. Poprad prostredníctvom elektronickej pošty.

Žalovaný podľa žalobkyne nemá v úmysle previesť vlastnícke právo k apartmánom v apartmánovom dome na budúcich kupujúcich, teda aj na žalobkyňu a tejto povinnosti sa snaží vyhnúť, resp. donútiť žalobkyňu a ostatných budúcich kupujúcich, aby rezignovali a odstúpili od zmluvy o budúcej zmluve. Žalovaný by takto získal možnosť predat' apartmány za oveľa vyššiu cenu ako ich predával, keď apartmánový dom prebiehal rekonštrukciou, ktorú mu financovala žalobkyňa a ostatní budúci kupujúci, čo je podľa žalobkyne hlavný motív žalovaného.

Žalobkyňa konala voči žalovanému korektne, čestne a svedomito. Žalobkyňa splnila všetky svoje povinnosti, uhradila žalovanému celú kúpnu cenu, bola ochotná poskytnúť žalovanému dodatočný čas na splnenie jeho povinností, pretože dohodnutý časový harmonogram žalovaný nedodrжал, dokonca poskytla žalovanému pôžičku, ktorá na jej podiel predstavovala sumu 16.165,50,00 €. Žalovaný po tom, ako mu bola poskytnutá pôžička nevykonal žiadne úkony k tomu, aby žalobkyne previedol vlastnícke právo k apartmánu a navyše so žalobkyňou a budúcimi kupujúcimi prestal komunikovať. Žalobkyňa sa tak ocitla v pozícii závislosti na individuálnej vôli žalovaného, ktorý nerešpektuje žiadne dohody, hoci práve žalovaný bol tvorca všetkých dohôd a stanovoval ich podmienky.

Žalobkyňa poukazuje na to, že takýto postup žalovaného, v mene ktorého koná ako jediný konateľ G. C., nie je ojedinelý. G. C. v minulosti ako jediný spoločník a konateľ spoločnosti PPA Invest s. r. o. rovnako ako v tomto prípade nespĺnila svoje povinnosti pri predaji apartmánov v stavbe s. č. 1197 na pozemku registra C KN p. č. 2413/43, čo je stavba patriaca do rovnakého hotelového rezortu ARIETES MARMONT RESORT ako apartmánový dom. V tejto veci žalovaný (PPA Invest, s. r. o.) nespĺnil svoju povinnosť predat' apartmán žalobcom, ktorí mali podpísanú zmluvu o budúcej zmluve a snažil sa predat' apartmán drahšie tretej osobe. Spoločnosti PPA Invest s. r. o. však bolo rozhodnutiami Okresného súdu Poprad zo dňa 23.03.2021, sp. zn. 9C/7/2021 a Okresného súdu Trnava zo dňa 14.12.2023, sp. zn. 100C/68/2023 zakázané nakladať s nehnuteľnosťami a zároveň v tejto veci prebieha súdne konanie na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 39C/28/2021 o nahradení prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu.

Žalobkyňa sa preto rozhodla, že sa bude domáhať svojich nárokov súdnou cestou, najmä podaním žaloby o nahradenie prejavu vôle žalovaného vyzvať žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom prevodu bude apartmán, ktorú považuje za jedinou právnu možnosť, ako dosiahnuť ochranu svojho práva.

Podľa žalobkyne je vzhľadom na správanie žalovaného potrebné zakázať žalovanému dočasne - do právoplatného skončenia súdneho konania o žalobe o nahradenie prejavu vôle - nakladať s nehnuteľnosťami. V prípade napr. predaja nehnuteľností žalovaným by došlo fakticky k znemožneniu naplnenia zmluvy o budúcej zmluve a žalobkyne by ostal iba nárok na náhradu škody, ktorý je pre žalobkyňu sekundárny, a oprávnené možno tvrdiť, že aj nevymáhateľný. A takisto žalobkyňou nechcený, nakoľko žalobkyňa má primárny záujem, aby bol splnený záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej zmluve, teda, aby sa stala riadnou a v katastri zapísanou vlastníčkou nehnuteľností, ktoré si pred cca 4 rokmi zaplatila v plnej kúpnej cene a odvtedy čaká na prepis ich vlastníctva, s obavami z ďalších premyslených krokov žalovaného. Žalovaný je totiž obchodná spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá má finančné problémy. Vo vzťahu k budúcim vlastníkom apartmánov vrátane žalobkyne, ktorí sú zároveň veriteľmi žalovaného, si žalovaný riadne a včas neplní splátky pôžičiek, neplní si povinnosť previesť apartmány, a riadne a včas si neplní ani elementárne záväzky voči správcovi apartmánového domu SPOLBYT, s. r. o.

Žalobkyňa má reálnu obavu, že žalovaný jej apartmán scudzí alebo zaťaží akonáhle podá súdnu žalobu na splnenie jeho záväzku previesť vlastníctvo k apartmánu, ktorý už niekoľko rokov neoprávnené odďaľuje. Žalobkyňa vychádza z reálnej skúsenosti, ktorú mali budúci vlastníci apartmánu v apartmánovom dome MARMONT I. (žalobkyňa má apartmán v dome MARMONT II.), ktorú opísala vyššie. V danom prípade totiž banálnu nezrovnalosť ohľadom kúpnej ceny za apartmán spôsobenú nezrovnalosťou výmer G. C. neriešila poctivou konštruktívnou komunikáciou tak, aby vlastníkom ostali tí manželia, s ktorými uzatvorila zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ale od zmluvy okamžite odstúpila a pokúsila sa apartmán scudzit' tretej osobe.

Na druhej strane je situácia taká, že žalovaný na mnohých z apartmánov podniká (a s ním majetkovo a personálne prepojené subjekty), a tieto prezentuje a ponúka ako luxusný rezort so službami ARIETES MARMONT RESORT uprostred Národného parku Vysoké Tatry. Ako je zrejmé z internetovej stránky P., ponúkané služby sú: rôzne typy ubytovania v komplexe – hotel, apartmány, tiny houses (mobilné domčeky), gastro služby, služby wellness (bazénový a saunový svet, fitness), organizovanie eventov – rodinné oslavy, svadby, firemné akcie, kongresové služby a teambuilding, kongresová turistika a podobne. Na pozadí tohto luxusného rezortu je však skutočnosť, že žalovaný (a s ním majetkovo a personálne prepojené subjekty) tento rezort vybuďoval z peňazí budúcich vlastníkov apartmánov vrátane žalobkyne, ku ktorým žalovaný prišiel postupnými vopred premyslenými právnymi opatreniami a úkonmi. Žalovaný spočiatku od budúcich vlastníkov vrátane žalobkyne vylákal kúpne ceny na základe zmluvne založeného záväzku, že zakúpené nehnuteľnosti bezodkladne prevedie v čase po ich kolaudácii (zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách). Neskôr žalovaný od budúcich vlastníkov vylákal ďalšie peniaze zmluvami o pôžičkách a ďalšími úkonmi, v ktorých sa neustále zaväzuje, že vlastníctvo k apartmánom prevedie, ale nedeje sa tak. Žalovanému pritom v prevode nebráni žiadna prekážka, ide iba o jeho rozhodnutie, ktoré však neustále odďaľuje. Budúci vlastníci apartmánov vrátane žalobkyne sa tak stali „rukojemníkmi“ žalovaného (a s ním personálne a majetkovo prepojených subjektov), ktorý má jednak ich peniaze a jednak má stále v katastri nehnuteľností zapísaný aj ich nehnuteľný majetok.

Úspešnosť žaloby o nahradenie prejavu vôle, na ktorú je žalobkyňa odkázaná ako na jedinú formu riešenia vzniknutej situácie, a preto je nútená ju pripraviť a podať, je viazaná na podmienku, že žalovaný bude stále vlastníkom nehnuteľností, pretože ak by svoje vlastnícke právo stratil, súdny spor žalobkyne by bol neúspešný. Obdobné negatívne právne účinky by pre žalobkyňu nastali, ak by žalovaný nehnuteľnosti inak scudzil, zaťažil záložným právom, vecným bremenom, prenajal ich alebo prenechal do inej formy užívania tretej osobe.

Z týchto dôvodov, podložených správaním žalovaného, ktoré žalobkyňa opísala vyššie, je potrebné dočasne - do právoplatného skončenia súdneho konania o žalobe o nahradenie prejavu vôle - upraviť pomery medzi žalobkyňou a žalovaným tak, aby žalovaný nemohol nakladať s nehnuteľnosťami. Zároveň je takéto obmedzenie vzhľadom na okolnosti prípadu a správanie žalovaného primerané, spĺňa zabezpečovací a preventívny charakter, pretože sa ním predchádza úkonom, ktoré by mohli nelegitímnym spôsobom sťažiť, alebo znemožniť ochranu práv a oprávnených záujmov žalobkyne v rámci konania o nahradenie prejavu vôle.

Žalobkyňa poukázala na § 324, § 325 ods.1 a ods. 2 písm.d), § 326 Civilného sporového poriadku.

3. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (v texte len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

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

7. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

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

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

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

11. Podľa § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

12. Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

13. Žalobkyňa predložila súdu nasledujúce listinné dôkazy: zmluva o budúcej zmluve zo dňa 14.01.2021; rozhodnutie Obce Štrba zo dňa 02.06.2021, číslo: 196/5989/2021-MCh; Konzorciálna zmluva zo dňa 03.07.2022 v znení dodatku č.1; Memorandum o porozumení zo dňa 06.07.2022; Zmluva o pôžičke zo dňa 06.07.2022; Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 06.07.2022; Dohoda o urovaní sporných nárokov zo dňa 06.07.2022; výpis z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. H.; faktúry žalovaného a doklady o úhrade faktúr žalobkyňou; email správcu účtu konzorcia zo dňa 12.06.2025; email správu apartmánového domu SPOLBYT, s. r. o. Poprad zo dňa 13.09.2024; doklad o platbe na pôžičku; výpisy z obchodného registra; mapa hotelového rezortu; uznesenie Okresného súdu Poprad zo dňa 23.03.2021, sp. zn. 9C/7/2021; uznesenie Okresného súdu Trnava zo dňa 14.12.2023, sp. zn. 100C/68/2023; výpis z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. H.; printscreen z internetovej stránky O. A. D., P..

14. Súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/65/2010, z ktorého vyplýva, že preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia (teraz neodkladného opatrenia) sa posudzuje len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených prípadne dodatočne predložených listín. Takýmto postupom súdu sa sleduje dosiahnutie účelu právneho inštitútu predbežného opatrenia, ktorým je rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej okamžitý zásah súdu. Ak by sa v konaní o nariadení predbežného opatrenia malo trvať na požiadavke riadneho vykonania a hodnotenia dôkazov, mohol by byť účel tohto procesného inštitútu zmarený. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/147/2011 osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formalities ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí nanajvýš pravdepodobná. Obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky aj v rozhodnutí sp. zn. 6M Cdo/5/2012 konštatoval, že osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formalities ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš pravdepodobné.

15. Z vyššie uvedeného a zároveň aj z ustanovení upravujúcich neodkladné opatrenia v Civilnom sporovom poriadku je zrejmé, že dokazovanie má v konaní o nariadení neodkladného opatrenia povahu osvedčovania, čo znamená, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, pričom nemusí byť dodržaný formalizovaný postup ako v prípade štandardného procesného dokazovania. Dosiahnutie náležitej miery pravdepodobnosti o rozhodujúcich skutočnostiach, ktoré predstavujú podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, má za následok jeho vydanie.

16. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že žalovaný ani po splnení dohodnutej podmienky (podanie žiadosti o začatie kolaudačného konania) a výmaze záložného práva zriadeného v prospech Československej obchodnej banky, O. písomne nevyzval žalobkyňu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, pričom žalobkyňa si splnila všetky svoje povinnosti vyplývajúce jej zo Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 14.01.2021, najmä uhradila žalovanému celú kúpnu cenu vo výške 219.996,- € (čl. 40, 41, 42). Žalovaný nedodrжал ani dohodnuté povinnosti vyplývajúce z Memoranda o porozumení zo dňa 06.07.2022, pretože nedal zapísať geometrické plány a apartmány do katastra nehnuteľností; Zmluvy o pôžičke zo dňa 06.07.2022, pretože neplní riadne a včas dohodnuté splátky pôžičky; Dohody o urovaní sporných nárokov zo dňa 06.07.2022, pretože v dohodnutej lehote dvoch rokov od podpisu tejto dohody nevybudoval kotolňu na vlastné náklady. Žalovaný navyše neplní ani svoje záväzky voči dodávateľom služieb pre apartmánový dom, o čom žalobkyňa a ostatných budúcich kupujúcich informoval správca apartmánového domu spoločnosť SPOLBYT, s. r. o. Poprad prostredníctvom elektronickej pošty. Žalovaný ani po tom, ako mu bola poskytnutá pôžička nevykonával žiadne úkony k tomu, aby žalobkyňa previedol vlastnícke právo k apartmánu.

Naproti tomu žalobkyňa uhradila žalovanému celú kúpnu cenu, bola ochotná poskytnúť žalovanému dodatočný čas na splnenie jeho povinností (nakoľko dohodnutý časový harmonogram žalovaný nedodrжал), dokonca poskytla žalovanému pôžičku, ktorá na jej podiel predstavovala sumu 16.165,50 €. Je očividné, že žalobkyňa má primárny záujem, aby bol zo strany žalovaného splnený záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej zmluve.

17. Predpokladom nariadenia neodkladných opatrení počas konania je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivu ako aj v ich vzájomnej súvislosti, t.j. či ide o zásah primeraný a posúdiť, či neodkladným opatrením nedochádza k zásahu do vlastníckych práv dotknutej strany sporu nad nevyhnutnú mieru. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zväžiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

18. Žalovaný vo vzťahu k budúcim vlastníkom apartmánov vrátane žalobkyne, ktorí sú zároveň jeho veriteľmi si riadne a včas neplní splátky pôžičiek, neplní si povinnosť previesť apartmány a riadne a včas si neplní ani záväzky voči správcovi apartmánového domu SPOLBYT, s. r. o.

19. V prejednávanej veci z obsahu spisu je zrejmé splnenie všetkých vyššie uvedených zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia do právoplatného skončenia konania vo veci samej (o nahradenie prejavu vôle), keďže nárok žalobkyne nie je očividne vylúčený. Žalobkyňa osvedčila pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu vzhľadom na existujúcu spornosť práv medzi nimi. Z podstaty súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle je dané, že žalovaný musí byť vlastníkom predmetu samotnej zmluvy, pričom negatívne právne účinky by pre žalobkyňu v tomto smere nastali aj ak by žalovaný nehnuteľnosti inak scudzil, zaťažil záložným právom, vecným bremenom, prenajal ich alebo prenechal do inej formy užívania tretej osobe.

20. Predmetným rozhodnutím je upravený len faktický stav, ktorý v súčasnosti nastal a to do právoplatného rozhodnutia v konaní o nahradenie prejavu vôle, keďže práve v tomto konaní sa budú dokazovať relevantné skutočnosti a budú sa posudzovať jednotlivé návrhy strán sporu.

21. Na základe vyššie citovanej procesnoprávnej úpravy a po vyhodnotení horeuvedených skutočností a pripojených listinných dôkazov, ktorými žalobkyňa odôvodnila naliehavosť nariadenia tohto neodkladného opatrenia a poskytnutie dočasnej súdnej ochrany ako aj po zohľadnení nebezpečenstva, resp. bezprostredne hroziacej ujmy žalobkyňi pri rešpektovaní princípu proporcionality sa súd stotožnil s dôvodmi návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré spĺňa zabezpečovací a preventívny charakter, návrhu vyhovel s tým, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. (výrok I.) Zároveň súd uložil povinnosť žalobkyňi podať v stanovenej lehote žalobu vo veci samej. (výrok II.)

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

23. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Súd podľa citovaných zákonných ustanovení priznal úspešnej žalobkyňi voči žalovanému náhradu trov konania tak, ako je uvedené vo výroku III.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia uznesenia na Krajský súd Prešov prostredníctvom Okresného súdu Poprad v 3 vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením.

V Poprade, dňa 31. júla 2025

Mgr. Nina Kollárová  
sudca