

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/84/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5124210623  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5124210623.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Renáty Krajčiovej a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobcu: A. B. C., nar. X.X.XXXX, bytom D. XXX, právne zastúpený spoločnosťou Rybár advokát s.r.o., so sídlom Žilina, Andreja Kmeťa 11, proti žalovanému: SEMPER FAMILIA GROUP LLC, reg. č. L24000350504, 395 NE 21 St Ste 501, 33137, Miami Florida, USA, právne zastúpený JUDr. Michalom Vavříkom, advokátom so sídlom Bratislava, Mliekarenská 2, o určenie vlastníckeho práva, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na základe odvolania žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č. k. 46C/82/2024-106 z 11. júna 2025, takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

### odôvodnenie:

- Napadnutým uznesením okresný súd (ďalej v texte aj ako súd prvej inštancie) zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáhal uloženia povinnosti pôvodne žalovanej, neskôr nastupujúcemu žalovanému, zdržať sa špecifikovaných foriem nakladania s nehnuteľnosťami, pozemkami a stavbami v návrhu konkrétne špecifikovanými.
- V rámci odôvodnenia svojho záveru súd prvej inštancie uviedol, že samotná skutočnosť, že nastupujúci žalovaný je v čase rozhodovania súdu výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností a v súčasnosti nie je žiadnym spôsobom obmedzený na výkone svojich vlastníckych práv, nie je dôvodom pre uloženie povinnosti zdržať sa nakladania s týmito nehnuteľnosťami. Ďalej zdôraznil, že súd nemôže jednostranne zvýhodniť domnelé vlastnícke právo žalobcu na úkor riadne preukázaného a trvajúceho vlastníckeho práva nastupujúceho žalovaného, keď nemal riadne osvedčené také skutočnosti, z ktorých by mohol vyvodit' jednoznačný záver o bezprostredne hroziacej ujme žalobcovi spojenej s prípadným nakladaním so spornými nehnuteľnosťami zo strany nastupujúceho žalovaného, ktorá by vyžadovala dočasnú a neodkladnú úpravu pomerov strán sporu. Uzavrel, že úvahy žalobcu o hroziacom konaní nastupujúceho žalovaného, podľa názoru okresného súdu zostalo v rovine nepodložených skutkových tvrdení.
- O nároku na náhradu trov konania spojených s rozhodnutím súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia si okresný súd vyhradil rozhodnúť v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.
- Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia bude v celom rozsahu vyhovené.
- Zvýraznil osobu žalovaného, ktorý je zahraničná právnická osoba so sídlom v Miami, USA, o ktorej predpokladal, že sa jedná o tzv. schránkovú spoločnosť. Za nie bezvýznamnú považoval i okolnosť, za ktorej došlo k zmene vlastníctva, t. j., keď pôvodná žalovaná po začatí súdneho konania a po vytýčení termínu pojednávania, uzatvorila kúpnu zmluvu v úmysle zmeniť vlastníka sporných nehnuteľností, zatiaľ čo súčasne predstierala záujem skončiť spor mimosúdne.
- Žalobca argumentoval, že pokiaľ by bolo potrebné čakať na konkrétne reálne úkony žalovaného, neodkladné opatrenie by už nebolo možné ani nariadiť, čím by takáto forma ochrany bola neefektívna,

oneskorená a iluzórna. V tejto súvislosti žalobca poukázal na prax jednotlivých súdov, napr. rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5 Co/278/2014, v zmysle 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“. Taktiež rozhodnutie 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)“.

7. Záverom odvolateľ poukázal na účel inštitútu neodkladného opatrenia, ktorým je poskytovať včasnú a efektívnu ochranu. Ak žalovaný nemieni s nehnuteľnosťou nakladať, nariadeným neodkladným opatrením nedôjde k neprimeranému obmedzeniu jeho vlastníckeho práva. Uvedený zákaz nepovažoval za obmedzenie vlastníckeho práva nad nevyhnutnú mieru, pretože žalobca nenavrhol zakazovať žalovanému držať, užívať nehnuteľnosť v jeho vlastníctve, navrhoval len obmedziť jeho vlastnícke právo tým, aby mu súd nariadil zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami spôsobom vymedzeným vo výroku.

8. Žalovaný v následnej reakcii uviedol, že žalobca nijako nepreukázal, neoznačil a dokonca ani len netvrdil akékoľvek správanie alebo konanie pôvodnej žalovanej ani súčasného žalovaného, z obsahu ktorého by bolo možné vyvodiť, že súčasný žalovaný má záujem alebo prejavil záujem vykonávať „neželané úkony“ smerujúce k prevodu nehnuteľnosti alebo k ich zaťaženiu v budúcnosti. Napokon poukázal na termín „domnelé vlastníctvo“ s tým, že žalobca v súdnom konaní neoznačil žiadny právne relevantný právny titul tak, ako to predpokladá § 132 ods. 1 Obč. zák., na základe ktorého by mu svedčilo vlastnícke právo k nehnuteľnosti.

9. Taktiež argumentoval, že od samotného počiatku súdneho konania na LV č. XXXX, k. ú. E. je zapísaná poznámka pod č. P-825/2024, ktorou sa poznamenáva súdne konanie na Okresnom súde Žilina sp. zn. 46C/85/2024 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.. Z uvedeného dôvodu mal za to, že ochrana práv žalobcu sa prejavuje v tom, že bez ohľadu na aktuálny zápis vlastníka nehnuteľností, ktoré sú predmetom súdneho konania, a o ktorom bola zaevidovaná informatívna poznámka v katastri nehnuteľností, príslušný katastrálny úrad formou záznamu zapíše vlastnícke právo na základe právoplatného rozsudku o určení vlastníckeho práva. Takýto rozsudok sa považuje za verejnú listinu, ktorou sa preukazuje zmena v právnych vzťahoch.

10. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) napadnuté uznesenie potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

11. V okolnostiach súdnej veci je nepochybné, že po začatí súdneho konania vo veci samej - žalobca sa podanou určovacou žalobou domáha určenia, že je vlastníkom v žalobe konkretizovaných nehnuteľností - pôvodne žalovaná dotknuté nehnuteľnosti previedla na súčasného žalovaného, spoločnosť SEMPER FAMILIA GROUP LLC, so sídlom v USA, Miami.

12. Z takto ustáleného skutkového stavu/deja možno síce vyvodíť (ako argumentuje žalobca/odvolateľ) určitú mieru „tendencie“ k ďalšiemu špekulatívnemu postupu vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam (ktorý kontext by potencióálne mohol napĺňať podmienku osvedčenia ohrozenia práv žalobcu, hoci aktuálne žalovaný zatiaľ faktické či právne kroky smerujúce k nakladaniu s danou nehnuteľnosťou neučinil), z určujúceho hľadiska však z verejne prístupného portálu elektronických služieb katastra nehnuteľností (LV č. XXXX katastrálne územie E.), vyplynulo, že pod poznámkou P-825/2024 je zapísané súdne konanie vedené na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 46C/82/2024 o určenie vlastníckeho práva na nehnuteľnosti: pozemky parc. č. CKN 385/123 - zast. pl. o vým. 155 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 385/83 - zast. pl. o vým. 109 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 385/49 - or.pôda o vým. 428 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 385/59 - or. pôda o vým. 19 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 385/94 - ostat. pl. o vým. 12 m<sup>2</sup>, parc. č. CKN 385/93 - or. pôda o vým. 6 m<sup>2</sup> a stavba - rodinný dom č. s. 299 na pozemku parc. č. CKN 385/123 – 109/2024.

13. V zmysle § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k 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.

14. Podľa § 38 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

15. Z citovaných ustanovení vyplýva, že výroky právoplatných rozsudkov uvedených v § 228 ods. 2 CSP sú záväzné aj pre subjekty, ktoré boli účastníkom zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti, podaných v čase keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. Existencia poznámky zapísanej v katastri nehnuteľností zabezpečuje publicitu prebiehajúceho súdneho konania a narúša tým dobromyseľnosť nadobúdateľa vecného práva k nehnuteľnosti. Zákonodarca teda rozšíril subjektívne hranice záväznosti súdneho rozhodnutia 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, že mala objektívnu možnosť zistiť, že o danej nehnuteľnosti, resp. o vecnom práve k nej, sa vedie súdne konanie. Táto koncepcia je plne v súlade so zásadou formálnej publicity katastra nehnuteľností.

16. V konkrétnostiach posudzovanej veci to znamená, že na strane žalobcu nie je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov, nakoľko zámer/cieľ sledovaný neodkladným opatrením bude fakticky dosiahnutý účinkami existujúcej tzv. poznámky spornosti. Tá síce nebráni žalovanému nakladať s nehnuteľnosťou, ale (§ 228 ods. 2 CSP) za situácie, že po zápise poznámky do katastra nehnuteľností žalovaný (resp. i pôvodne žalovaná) sporné nehnuteľnosti prevedie do vlastníctva tretej osoby a následne bude žalobca v spore o určenie vlastníckeho práva úspešný, rozsudok je záväzný aj pre (každého) nového nadobúdateľa nehnuteľností, pretože potenciálny nadobúdateľ má vďaka poznámke v katastri možnosť získať vedomosť o spornosti vlastníckeho práva a nemôže sa preto dovolávať dobromyseľnosti. Záväznosť výroku o určení vlastníckeho práva tak účinne predchádza ďalším prevodom nehnuteľnosti a súdnym sporom s novými vlastníckymi.

17. Možno preto zhrnúť, že neodkladné opatrenie ako subsidiárny procesný prostriedok (majúci sa použiť, keď neexistujú iné zákonné možnosti ako dočasne upraviť pomery strán sporu, pozri Števček, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2016, str.1089) ochrany práv, je v tomto prípade – vo vzťahu k požadovanému zákazu prevodu dotknutých nehnuteľností - nadbytočný, v dôsledku čoho nie je splnená zákonná požiadavka naliehavosti podľa § 325 ods. 1 CSP.

18. Nadväzne, čo sa týka tej časti navrhovaného znenia petitu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorá nie je zaznamenanou poznámkou spornosti „pokrytá“ (t. j. časť netýkajúca sa jednotlivých foriem prevodu vlastníctva) – a to zákaz zaťažiť nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom alebo iným vecným právom, prenajať - odvolací súd konštatuje, že vo vzťahu k týmto formám/spôsobom nakladania so spornými nehnuteľnosťami žalobca nepredostrel žiadne skutkové tvrdenia (o úmysle/zámere pôvodne žalovanej, ani aktuálneho žalovaného takto zaťažiť sporné nehnuteľnosti). Jeho návrh tak v tejto časti ostáva len vo formálnej rovine bez bližšie špecifikovanej hrozacej ujmy a škody.

19. Ani v tomto rozsahu uplatneného nároku preto neboli osvedčené predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia.

20. V súhrne opísaných úvah dospel odvolací súd k záveru o vecnej správnosti zamietajúceho rozhodnutia/výroku okresného súdu, preto pristúpil k jeho potvrdeniu.

21. O trovách (aktuálneho) štádia konania o nariadenie neodkladného opatrenia, vrátane trov k nemu sa viažuceho odvolacieho konania, rozhodne okresný súd v konečnom rozhodnutí - § 262 ods. 1 CSP.

22. Toto rozhodnutie krajského súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu dovolanie nie je prípustné.