

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9CoCsp/18/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5625201511  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Šulek  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5625201511.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Šuleka (sudca spravodajca) a sudcov JUDr. Jany Kotrčovej a JUDr. Jany Vargovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX, zastúpeného JUDr. Ľubošom Jurčom, advokátom, so sídlom Pribinova 25, Bratislava, proti žalovanému: Realitný & Investorský fond, a. s., so sídlom Stropkovská 3, Bratislava, IČO: 53 024 486, právne zastúpenému: Advokátska kancelária Momentum legal, s.r.o., so sídlom Bazová 6A, 821 08 Bratislava, IČO: 47 258 586, o určenie vlastníckeho práva, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 13.05.2025 č.k. 11Csp/20/2025-97, takto

### rozhodol:

Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

1.

Napadnutým uznesením súd prvej inštancie výrokom I. nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť, aby sa do právoplatného skončenia sporu o určenie vlastníckeho práva zdržal nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie C., obec C., okres D. E., ako záhrada o výmere 180 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 1372, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 911 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 1373/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-C č. 1373/2, rodinný dom so súpisným č. XXX, postavený na parcele registra KN-C č. 1373/1, a na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie C., obec C., okres D. E., ako orná pôda o výmere 23 m<sup>2</sup>, parcela registra KN-E č. 1373, a to najmä previesť, prenajať, zaťažiť záložným právom alebo inými vecnými právami tretích osôb, vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti. Výrokom II. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo zvyšku zamietol.

1.1

Rozhodnutie odôvodnil tým, že z výpisov z listu vlastníctva č. XXXX F. G. XXXX, pre katastrálne územie C., mal osvedčené, že žalovaný je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe Kúpnej zmluvy V-1845/2021 dňa 06. 05. 2021. Ďalej zistil, že žalobca Kúpnu zmluvou o prevode nehnuteľností zo dňa 28. 04. 2021 previedol na žalovaného vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v odseku 1 odôvodnenia tohto uznesenia za kúpnu cenu vo výške 42 000,- eur. V čl. II ods. 2 sa zmluvné strany dohodli, že kúpna cena bude uhradená v piatich splátkach, z čoho tri splátky budú poukázané na tri rôzne účty. Jedna splátka vo výške 5 500,- eur bude uhradená vzájomným započítaním pohľadávok zmluvných strán zo zmluvy o budúcej kúpenej zmluve a poslednou piatou splátkou vo výške 8 024,53 eura budú uhradené pohľadávky E. H. vymáhané Exekútorským úradom A. E. B.. Z Dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností zo dňa 05. 05. 2021 zistil, že zmluvné strany upravili čl. II ods. 2 písm. e) predmetnej kúpnej zmluvy tak, že konkretizovali v akých ôsmich častiach bude uhradená pohľadávka vymáhaná v exekučných konaniach vo výške 8 139,88 eura. V Dodatku č. 2 zo dňa 21. 05. 2021 ku kúpnej zmluve strany opätovne doplnili čl. II ods. 2 kúpnej

zmluvy o bod f), podľa ktorého kupujúci uhradí šiestu splátku kúpnej ceny vo výške 948,42 eura na dva bankové účty uvedené predávajúcim. Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 28. 04. 2021 sa žalovaný ako budúci predávajúci a žalobca ako budúci kupujúci spolu s E. H. dohodli na záväzkoch obidvoch zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. V čl. IV sa zmluvné strany dohodli, že základ kúpnej ceny bude tvoriť suma 42 000,- eur s tým, že tento základ bude navýšený o čiastku zodpovedajúcu 5 % základu kúpnej ceny za každý aj začatý rok trvania kúpnej zmluvy až do nadobudnutia vlastníckeho práva budúcimi kupujúcimi, alebo zániku tejto zmluvy, zároveň že základ kúpnej ceny bude navýšený o sumu preukázateľne vynaložených nákladov budúceho predávajúceho na opravy a rekonštrukcie, ak tieto vzniknú počas trvania tejto zmluvy, zároveň bude navýšený o sumu zodpovedajúcu priemernej medziročnej miere inflácie, ako aj o všetky prípadné záväzky budúcich kupujúcich voči budúcemu predávajúcemu vyplývajúcich z uzatvorenej nájomnej zmluvy a o náklady, ktoré vynaložil budúci predávajúci za vyhotovenie certifikátu energetickej hospodárnosti budov. Z Notárskej zápisnice spisanej na Notárskom úrade A. I. H., I., sp. zn. N 917/2021, Nz 11401/2021, NCRI 11666/2021 zo dňa 28. 04. 2020 zistil, že žalobca spolu s E. H. a J. H. ako povinné osoby urobili vyhlásenie o súhlase s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice s tým, že ako povinné osoby vyhlásili, že ako nájomcovia uzavreli dňa 28. 04. 2021 so žalovaným ako prenajímateľom Zmluvu o nájme nehnuteľností pri dohodnutom nájme vo výške 365,- eur mesačne, ktoré je splatné do 15. dňa toho ktorého mesiaca. Zo Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 28. 04. 2021 súd zistil, že medzi stranami bola dohodnutá určitá doba nájmu od 01. 05. 2021 do 30. 04. 2022 s tým, že podľa čl. V ods. 7 predmetnej zmluvy, ak si nájomcovia budú riadne plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, predlžuje sa obdobie o ďalší jeden rok, a to najneskôr do 30.04.2026.

## 1.2

Právne vec súd prvej inštancie odôvodnil § 324 ods. 1, § 325 ods. 1 a 2 písm. d), § 328 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

## 1.3

Súd prvej inštancie po oboznámení sa s návrhom a predloženými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že žalobca osvedčil existenciu predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia pokiaľ ide o nevyhnutnosť dočasne uložiť žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami, vo vzťahu ku ktorým je vlastnícke právo spochybnené podanou žalobou. Žalobca sa cíti ako vlastník predmetných nehnuteľností tvrdiac, že kúpna zmluva vrátane dodatkov sú neplatnými právnymi úkonmi, pričom z jeho skutkových tvrdení, ktoré sú podložené listinnými dôkazmi, konkrétne inzerátmi na predaj sporných nehnuteľností, mal súd prvej inštancie za to, že je daná naliehavá potreba bezodkladnej úpravy medzi stranami sporu. Konanie žalovaného nepochybne smeruje k tomu, aby nadobudnuté nehnuteľnosti previedol na tretiu osobu. Súd prvej inštancie mal za to, že navrhovateľ neodkladného opatrenia musí v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčiť, že existuje právny vzťah medzi ním a žalovanou, že tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pri nariadení neodkladného opatrenia musí mať súd na zreteli tiež princíp proporcionality, teda neodkladným opatrením nesie dôjsť do zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, avšak je potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Potreba úpravy musí byť naliehavá, potrebná a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami prípadu. V prípade, ak by došlo k ochrane neosvedčeného nároku, išlo by o postup v rozpore so zmyslom a účelom neodkladného opatrenia, ktorým je rýchla a účinná reakcia súdu na deklarovaný stav právnych vzťahov sporových strán, pokiaľ má súd z tvrdenia predložených dôkazov dostatočným spôsobom osvedčenú potrebu zásahu do práv, resp. právnych vzťahov, ktoré sú medzi stranami sporné. Vychádzajúc z vyššie uvedených kritérií súd konštatuje, že žalobca osvedčil to, že žalovaný mieni predať predmetné nehnuteľnosti za sumu 120 000,- eur. Nakoľko je spochybnené jeho vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam, súd v tejto časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel. Týmto rozhodnutím nedochádza k žiadnym záverom, ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

## 1.4

V časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému zdržať sa v súvislosti s predmetnými nehnuteľnosťami osobného vstupu do týchto nehnuteľností, zrušenia,

odpojenia alebo zapríčinenia zrušenia, odpojenia alebo inej manipulácie s inžinierskymi sieťami alebo službami spojenými s užívaním týchto nehnuteľností, obmedzovania parkovania pred týmito nehnuteľnosťami, vykonávania akýchkoľvek iných činností, ktoré by bránili žalobcovi v užívaní týchto nehnuteľností a v prístupe k týmto nehnuteľnostiam a ktoré by žalobcu v užívaní týchto nehnuteľností a prístupe obmedzovali, ako aj v časti uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa v súvislosti s predmetnými nehnuteľnosťami všetkých úkonov, ktoré by viedli k vystaňovaniu žalobcu z týchto nehnuteľností, bol návrh zamietnutý, nakoľko žalobca ani len v minimálnej miere neosvedčil svoje skutkové tvrdenia, že by žalovaná vykonávala akékoľvek činnosti, ktoré by v tomto smere odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu. Nakoľko žalobca v tejto časti neosvedčil existenciu zákonných predpokladov pre využitie požadovaného procesného inštitútu v podobe nariadenia neodkladného opatrenia, súdu nezostávalo nič iné, ako návrh v tejto časti zamietnuť.

## 2.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, pričom žiadal napadnuté uznesenie zmeniť tak, že návrh bude zamietnutý. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP) a zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (§ 365 ods. 1 písm. g/ CSP). Žalovaný uviedol, že neboli splnené podmienky zásady primeranosti zásahu do právnych vzťahov strán, pričom uznesenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože v danom prípade neboli naplnené všetky podmienky potreby vydania neodkladného opatrenia, takýto procesný návrh, podaný opakovane zo strany žalobcu, mal byť odmietnutý.

### 2.1

Žalovaný k skutkovým tvrdeniam žalobcu uvedeným v žalobe, uviedol, že žaloba žalobcu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 04.05.2025 je opakovane podanou žalobou (rovnako aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je opakovane podaným návrhom, ktorého vydania sa žalobca domáhal aj v pôvodnom konaní, kedy najskôr prvostupňový súd vydal uznesenie č.k. 5Csp/34/2021-73 zo dňa 15.12.2021, ktorým nariadil žalovanému zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, pričom na základe podaného odvolania žalovaného bol zo strany Krajského súdu v Žiline návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý uznesením sp.zn. 10CoCsp/5/2022 Krajského súdu v Žiline zo dňa 15.02.2022), s rovnakým obsahom a rovnakými tvrdeniami a návrhmi na vykonanie dôkazov, ktorú žalobca podal voči žalovanému na tunajší súd dňa 11.11.2021 a na základe ktorej bolo vedené konanie na tunajšom súde pod sp.zn. 5Csp/34/2021, ktoré bolo na základe podaného späťvzatia žaloby žalobcom v celom rozsahu právoplatne skončené na základe uznesenia sp.zn. 5Csp/34/2021 o zastavení konania zo dňa 24.03.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.04.2025. Žalovaný vyjadril právny názor, že súd prvej inštancie mal vyzvať žalobcu na späťvzatie zjavne bezdôvodnej žaloby. Ďalej mal za to, že žaloba predstavuje porušenie článku 5 CSP. Žalovaný rozporoval psychickú nespôsobilosť žalobcu a v tejto súvislosti poukázal na závery znaleckého posudku č. 49/2024 E. F. K., podľa ktorého v rámci svojej mentálnej schopnosti bol schopný podpísať predmetné zmluvy. Rozumel, prečo podpisuje zmluvy, s obsahom sa odmietol oboznámiť, ale s veľkou pravdepodobnosťou bol v stave porozumieť ich obsahu. Žalovaný mal za to, že bolo vecou žalobcu, ak sa odmietol oboznámiť s obsahom zmluvy. Návrh na vykonanie opätovného znaleckého dokazovania označil za nadbytočný, až šikanózný. Poukázal na to, že žalobca sa na pojednávaniach nejavil ako osoba trpiaca duševnou poruchou. Ďalej uviedol, že nemôže za internú dohodu o vyplatení kúpnej ceny medzi žalobcom a p. H.. Skutočnosť ako boli dohodnuté v tejto záležitosti žalobca a p. H., bolo len ich internou dohodou, čo žalovaný akceptoval, nakoľko uvedené (vyplatenie kúpnej ceny spôsobom uvedeným v kúpnej zmluve a jej dodatkoch) bolo realizované na žiadosť žalobcu. Sám žalobca v žalobe zo dňa 11.11.2021 tvrdil (strana 10, časť V. – Zastreté právne úkony), že osobou, ktorá zneužila nepriaznivý duševný stav žalobcu, je E. H. (syn žalobcovej partnerky), ktorý ho nahovoril, aby predal svoje nehnuteľnosti. Ďalej žalovaný poukázal na výpoveď žalobcu na pojednávaní, z ktorej plynie, že osobou podnecujúcou uzavretie zmluvy bol E. H.. Žalovaný vyslovil záver, že ak žalobcu oklamal E. H., ktorý mu sľúbil, že finančné záväzky, ktoré za neho žalobca vyporiadal, následne prevezme na seba a situáciu vyrieši, nemožno prikladať na jeho ťarchu. Žalovaný nikoho do omylu neuviedol a všetky svoje záväzky zo zmlúv splnil. Jediný kto mohol uviesť žalobcu do omylu je E. H., pričom v tomto prípade by sa mal akéhokoľvek svojho nároku domáhať žalobca od E. H., vrátane prípadného podaného trestného oznámenia alebo spôsobenej škody, či bezdôvodného obohatenia. Žalobca sám uviedol, že ho mal oklamať práve E. H.,

ktorý mu sľúbil, že mu všetko vráti a následne vyrieši, čo sa zrejme nestalo. Ak žalobcovi konaním E. H. vznikla škoda alebo ujma (ako to vlastne uviedol aj v podanej žalobe) tak by si mal tieto nároky uplatňovať žalobca voči E. H. a nie voči nemu.

## 2.2

Žalovaný poukázal na to, že ak žalobca nebol spôsobilý na právne úkony v rozhodnom čase, tak by uvedené malo platiť aj na úverové zmluvy, a iné kúpnopredajné zmluvy, ktoré žalobca následne uzavrel v roku 2021. Žiadny z uvedených právnych úkonov nie je predmetom súdneho konania. Žalovaný následne popísal priebeh predchádzajúceho sporu a vzájomných mimosúdnych rokovaní so žalobcom (jeho právnym zástupcom). Namietal, že späťvzatie vo veci sp.zn. 5Csp/34/2025 bola doručená právnomu zástupcovi žalobcu s tým, aby sa k nej vyjadril. Právny zástupca žalobcu sa k uvedenému späťvzatiu nevyjadril. Ďalej uviedol, že žalobca ho informoval, že odvolal svojmu právnomu zástupcovi plnú moc dňa 13.03.2025. Obsah dohody o urovnaní je podľa žalovaného takmer rovnako obsahovo zhodný s tým, ktorý vypracoval právny zástupca žalobcu. S ohľadom na uvedené mali za to, že tvrdenia žalobcu o nespôsobilosti sú tendenčné a bezpredmetné. Žalovaný mal za to, že podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je zjavne nedôvodný, pričom ak žalobcov právny zástupca tvrdí, že jeho klient nevie vzhľadom na svoj duševný stav posúdiť následky svojho konania, tak uvedené bolo vykonaným dokazovaním vyvrátené. Žalovaný uviedol, že opätovné podávanie procesných úkonov, ktoré celkom zjavne slúžia na zneužitie práva alebo na svojvoľné a bezúspešné uplatňovanie/bránenie práva alebo k nedôvodným prietrahom v konaní. Podľa žalovaného nariadeným neodkladným opatrením vznikol stav, ktorý spôsobuje, že žalovaná viac ako 4 roky (aj po skončení predchádzajúceho konania o určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam) nemôže nakladať s nehnuteľnosťami, resp. nemôže previesť vlastnícke právo, či dokonca aktuálne ani prenajať predmetné nehnuteľnosti, ktoré viac ako 4 roky vlastní a za ktoré zaplatila kúpnu cenu, pričom aktuálne vydaným nariadeným neodkladným opatrením sa výrazným spôsobom zasahuje do oprávnení žalovanej nad nevyhnutnú mieru. Zároveň sa podľa žalovanej súd prvej inštancie i nijako nevysporiadal s návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti o uloženie zákazu nakladať s nehnuteľnosťami prenajatím, zaťaženie záložným právom alebo inými vecnými právami tretích osôb, vloženie do obchodnej spoločnosti, preto je v tejto časti jeho rozhodnutie nepreskúmateľné a obmedzenia nie je možné považovať za osvedčené.

## 3.

Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného žiadal napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Uviedol, že súd prvej inštancie v napadnutom uznesení správne uviedol, že konanie žalovaného nasvedčuje úmyslu predmetné nehnuteľnosti predať, čomu nasvedčuje aj inzerovanie nehnuteľnosti na realitných portáloch za cenu výrazne prevyšujúcu pôvodne dohodnutú kúpnu cenu. Ďalej uviedol že žalovaný účelovo tvrdí, že zneužíva právo. V skutočnosti ide o záchranu vlastného bývania majetku situácii, keď uzatvoril zmluvy za podmienok, ktoré objektívne narušujú jeho slobodnú vôľu. Prevod nehnuteľnosti zo žalovaného na inú osobu by mohlo vytvoriť reťazec právnych vzťahov, ktoré by mohli znemožniť alebo vážne skomplikovať realizáciu rozhodnutie vo veci samej. Preto je potrebné, aby súd zachoval stav, v ktorom je možné spor efektívne a zmysluplne rozhodnúť.

## 4.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potrebné ako vecne správne potvrdiť z nasledovných dôvodov:

## 5.

Ako vyplýva z uvedených ustanovení CSP, nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je tu obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladných opatrení je bezodkladná úprava pomerov strán sporu a podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez takejto bezodkladnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ohrozená, prípadne by bola ohrozená exekúcia. Preto je potrebné, aby boli aspoň osvedčené základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Je potrebné teda vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby bezodkladnej úpravy pomerov, ktorá je osvedčená jedine za predpokladu, ak sa preukáže, že existencia takýchto konkrétnych úkonov strán sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže sa dôvodne obávať nenapraviteľnej, alebo ťažko

napraviteľnej ujmy na jej strane. Splnenie predpokladov pre jeho nariadenie nemožno vyvodíť len zo samotných tvrdení žalobcu a je potrebné tieto tvrdenia aspoň osvedčiť do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti, keď pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia pred požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

6.

V preskúmvanej veci ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, ktorým sa žalobca domáha, aby súd uložil žalovanému, aby nenakladal s nehnuteľnosťou.

7.

Žalovaný svoju obranu založil na tvrdeniach, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je nedôvodný, opakovane podaný, pričom predstavuje zneužitie práva. Mal za to, že žalobca bol a je spôsobilý na právne úkony, čo preukazuje aj znalecký posudok č. 49/2024, pričom v konaní sp.zn. 5Csp/34/2021 došlo v dôsledku konania žalobcu (uzavretie mimosúdnej dohody) k zastaveniu súdneho konania.

8.

Odvolací súd konštatuje, že preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcami tvrdeného nároku, ktorý podľa názoru odvolacieho súdu dospel k správnym skutkovým zisteniam, a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i jeho správny právny záver vo veci (o tom, že v danej veci sú dané dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia) s poukazom na § 387 ods. 2 CSP, odvolací súd odkazuje na správne odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmvaného uznesenia. Odvolací súd mal za to po oboznámení sa so skutkovými tvrdeniami a právnymi dôvodmi uvedenými v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a predloženými listinnými dôkazmi k návrhu (podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie), že boli osvedčené základné skutočnosti potrebné pre prijatie záveru súdu o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov strán a o dôvodnej obave z ohrozenia práv žalobcu, za splnenia ktorých môže súd nariadiť neodkladné opatrenie. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad, vyvodil z nich svoje právne závery, ktoré aj primerane vysvetlil. Z pohľadu logiky a argumentačnej súdržnosti nebolo možné odôvodneniu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie vytknúť závažné nedostatky a ani argumentácia odvolateľa nebola spôsobilá privodiť zmenu odvolaním napadnutého rozhodnutia.

9.

Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalobca sa cíti ako vlastník predmetných nehnuteľností tvrdiac, že kúpna zmluva vrátane dodatkov sú neplatnými právnymi úkonmi, pričom z jeho skutkových tvrdení, ktoré sú podložené listinnými dôkazmi, konkrétne inzerátmi na predaj sporných nehnuteľností, mal súd prvej inštancie (aj odvolací súd) za to, že je daná naliehavá potreba bezodkladnej úpravy medzi stranami sporu. Konanie žalovaného nepochybne smeruje k tomu, aby nadobudnuté nehnuteľnosti previedla na tretiu osobu za cenu 120.000,- eur.

10.

K odvolacím námietkam žalovaného súd uvádza, že tieto nie sú dôvodné. Je potrebné si uvedomiť, že konanie sp.zn. 5Csp/34/2021 nepredstavuje prekážku rozhodnutej veci. V uvedenom konaní súd prvej inštancie nevyslovil právny záver, ktorý by (ako právoplatný) mohol byť podkladom pri riešení tohto konania. Skutočnosť, že v konaní sp.zn. 5Csp/34/2021 bol právoplatne zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (odvolací súdom pod sp.zn. 10CoCsp/5/2022), rovnako nemá dopad na toto konanie, nakoľko v uvedenom konaní dôvodom na zmenu napadnutého rozhodnutia (zamietnutie návrhu) bola tá skutočnosť, že žalobca neosvedčil úmysel žalovaného scudzíť nehnuteľnosti. V tomto konaní však úmysel scudzíť nehnuteľnosti bola jednoznačne osvedčený. Odvolací súd ďalej konštatuje, že nedôvodnou je aj námietka, že súd prvej inštancie neodôvodnil napadnuté uznesenie v časti, v ktorej zakázal žalovanému nehnuteľnosti prenajať, zaťažiť záložným právom alebo inými vecnými právami tretích osôb, alebo tieto vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti. Súd prvej inštancie v ods. 12 odôvodnil svoje rozhodnutie práve osvedčeným úmyslom žalovaného scudzíť nehnuteľnosti. V takýchto prípadoch, keď je osvedčený úmysel scudzíť nehnuteľnosti (aj formou predaja), tak sa zákaz nakladať ukladá v širšom rozsahu, a to aj uložením zákazu nehnuteľnosti prenajať, zaťažiť záložným právom alebo inými vecnými právami tretích osôb, alebo tieto vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti. Uvedené

sa ukladá preto, aby nedošlo k zníženiu hodnoty nehnuteľností, prípadne ich prevodu na tretie osoby inou formou, ako predajom (vkladom do obchodnej spoločnosti). Osvedčenie úmyslu (zámeru) predaja postačuje pre nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu, v akom to vykonal súd prvej inštancie. Otázka prípadnej spôsobilosti žalobcu na vykonanie právnych úkonov, bude predmetom posudzovania vo veci samej. K znaleckému posudku č. 49/2024 pre účely konania o nariadení neodkladného opatrenia odvolací súd uvádza, že závery posudku neboli úplne jednoznačné a uvádzali predpoklady, že s veľkou pravdepodobnosťou bol v stave porozumieť obsahu. Súčasne je potrebné nazerať na obsah a spôsob dojednávania úkonov cez ustanovenia spotrebiteľského práva, nakoľko žalobca je spotrebiteľom. Tu je aj jedna podstatná okolnosť, a to že žalobca si zmluvy podľa všetkého neprečítal. Žalovaný ako dodávateľ v spotrebiteľských vzťahoch má svoje zákonné povinnosti, ktorých splnenie je povinný preukázať. Pričom nemožno dať bez ďalšieho za pravdu námietke žalovaného, že ak si žalobca zmluvu neprečítal, tak je si za vzniknutý stav zodpovedný sám. Uvedené okolnosti a posúdenie platnosti jednotlivých zmlúv, dodatkov a dohôd, či boli v súlade so zákonnými ustanoveniami na ochranu spotrebiteľa, budú predmetom posúdenia súdom prvej inštancie vo veci samej. Pre účely nariadenia neodkladného opatrenia bolo postačujúce osvedčenie stavu tak, ako to bolo pri vydaní neodkladného opatrenia súdom prvej inštancie, pričom súd prvej inštancie, ani odvolací súd nevyhodnocujú jednotlivé právne úkony do úplných podrobností, ale vychádzajú z nateraz osvedčeného stavu. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie má za to, že vlastnícke právo žalovaného bolo nateraz dôvodne spochybnené, pričom však až konanie vo veci samej môže prijať záver o platnosti, prípadne neplatnosti jednotlivých právnych úkonov, ktoré budú predmetom posúdenia zo strany súdov. K poznámke žalovaného o tom, ako sa žalobca javí (že nepôsobí ako osoba so zníženou spôsobilosťou na právne úkony), odvolací súd uvádza, že uvedené môže byť len predmetom odborného skúmania a môžu na nich pôsobiť mnohé premenné vplyvy, ktoré však ak nie sú položené správne otázky nemusia byť zisťované, aj keď môžu mať podstatný vplyv na konanie. Odvolací súd teoreticky uvádza napr. ako by znalec odpovedal na posúdenie stavu žalobcu, ak by tento bol pod mesačným psychickým tlakom v čase pred podpisom zmlúv, a teda či by zvýšený psychický tlak mohol viesť k jeho schopnosti nielen porozumenia obsahu, ale slobodnej vôle pri podpise dokumentov. Ďalej ak žalovaný tvrdil, že do omylu uviedol žalobcu pán H., a teda od tohto si má vymáhať svoje nároky. S uvedeným sa odvolací súd nemôže stotožniť. Ako bolo uvedené vyššie, žalovaný ako dodávateľ vo vzťahu k žalobcovi ako spotrebiteľovi má svoje zákonné povinnosti, pričom ak tieto neboli z jeho strany dodržané (napr. zastretým právnym úkonom), súd prvej inštancie musí takéto okolnosti vyhodnotiť z úradnej povinnosti aj s príslušným zákonným následkom, ktorým môže byť aj neplatnosť zmluvy, dodatkov, dohôd. Uvedené však bude predmetom posúdenia vo veci samej.

11.

Ďalej odvolací súd k námietke žalovaného, o neproporcionálnom zásahu do jeho práv, podľa ktorých zaplatil kúpnu cenu za nehnuteľnosť a teraz s ňou nemôže nakladať aj v dôsledku krokov žalobcu, ktoré ho už štyri roky obmedzujú s nakladaním s nehnuteľnosťami konštatuje, že ani táto nie je dôvodná. Je potrebné si uvedomiť, že reálna cena nehnuteľností je 120.000,- eur. Cena za ktorú ich žalovaný nadobudol nebola 42.000,- eur, ale reálne 36.500,- eur, nakoľko 5500,- eur bolo započítaných na zmluvu o budúcej zmluve, podľa ktorej mal žalobca nadobudnúť nehnuteľnosti späť, a teda žalobca sumu 5.500,- eur nikdy nezískal. Za posledných päť rokov síce narástla cena nehnuteľností (približne 40% za obdobie od 6/2021 do 12/2024), čo by zodpovedalo hodnote nehnuteľností v čase podpisu zmluvy približne vo výške 85.000,- eur (nie však 42.000,- eur, resp. 36.500,- eur). Odvolací súd má za to, že zásah do vlastníckych práv žalovaného je proporčný vo vzťahu k ochrane prípadného vlastníckeho práva žalobcu, pre ktorého nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu, súčasne predstavujú obydlie, ktoré v zmysle ustálenej súdnej praxe najvyšších súdnych autorít (vrátane Európskych), požívajú zvýšenú ochranu. Námietky žalovaného týkajúce sa priebehu súdneho sporu sp.zn. 5Csp/34/2021 vo vzťahu k postupu žalobcu, ako aj uzatvorenie dohody o urovaní, budú predmetom prieskumu súdom prvej inštancie vo veci samej pri posudzovaní dôvodnosti žaloby. Tieto však sami o sebe nie sú spôsobilé nateraz viesť k posúdeniu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodného, a to aj s ohľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti. Je dôležité si uvedomiť, že žalobca ohľadne jeho schopností a vedomostí na poli práva je jednoduchšou osobou, pričom ak uzavrel pozmenenú dohodu o urovaní bez právneho zástupcu, ktorému krátko predtým vypovedal plnú moc, tak posúdenie platnosti takýchto úkonov je potrebné vykonať vo veci samej a nateraz priebeh tak ako bol popísaný a osvedčený, odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia. Skutočnosť, že prípadné iné právne úkony žalobcu (zmluvy o úvere, prevody iných nehnuteľností) nie sú predmetom súdnych sporov, nemá vplyv na toto konanie. Je vecou žalobcu platnosť ktorých úkonov napadne a nie je úlohou súdov posudzovať iné právne úkony, ktoré nie sú predmetom súdneho sporu. Odvolací súd záverom dodáva, že uplatnenie

svojich práv na súde v podobe určovacej žaloby(s cieľom zachovať svoje obydlie/domov), hoc po dohode o urovnaní, nemožno vyhodnotiť ako konanie v rozpore s článkom 5 CSP, a teda, že by išlo o zneužitie práva. Výklad, ktorý presadzuje žalovaný, by bol v rozpore so základnými právami žalobcu a predstavoval by odňatie možnosti konať pred súdom.

12.

Odvolací súd vzhľadom na uvedené, napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správne potvrdil.

13.

Odvolací súd o náhrade trov konania nerozhodoval, nakoľko nejde o konečné rozhodnutie vo veci samej. Súd prvej inštancie rozhodne o trovách tohto odvolacieho konania v rozhodnutí vo veci samej.

14.

Senát krajského súdu prijal rozhodnutie pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP).