

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 62C/34/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1321201927  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Maroš Maškovič  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1321201927.2

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v právnom spore žalobkyne: J. J., R.. XX.XX.XXXX, D. J. R. Č.. XX/X, D. - C., Č. W., zastúpenej spoločnosťou: VRBA & PARTNERS s.r.o. so sídlom Sliezska č. 9, Bratislava, IČO: 35 918 225, proti žalovanému: K. H., R.. XX.XX.XXXX, D. Na N. Č.. XXXXX/XA, D. - W., o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, doručený súdu dňa 08.06.2021 z a m i e t a .

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 09.04.2021 sa žalobkyňa domáhala voči žalovanému nahradenia vyhlásenia jeho vôle uzatvoriť so žalobkyňou kúpne zmluvy v znení špecifikovanom v žalobnom návrhu a súčasne podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia tak, že žalovaný je povinný zdržať sa nakladania so svojimi spoluvlastníckymi podielmi o veľkosti 1/6 nadobudnutý na základe V 6306/2020 a 2/24 nadobudnutý na základe V 10814/2020 na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX, evidovanom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres I., obec I., katastrálne Ú. I., a to na parcele registra „E“ s parc. č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda o výmere 5104 m<sup>2</sup>, a to vrátane ich prevodu, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena alebo akéhokoľvek iného zaťaženia týchto nehnuteľností, ktorých je podielovým spoluvlastníkom.

2. Žalobkyňa svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila vecne tým, že žalovaný sa dozvedel o skutočnosti, že žalobkyňa sa bude domáhať (aktuálne už domáha) nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníka a existuje dôvodná obava, že žalobca (správne má byť „žalovaný“) by mohol prevodom svojho vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na tretiu osobu spôsobiť zamietnutie žaloby, nakoľko by žalovaný v dôsledku takéhoto úkonu stratil pasívnu vecnú legitimitáciu, preto je potrebné bezodkladne upraviť pomery neodkladným opatrením s tým, že potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav - nadobudnutie vlastníckeho práva treťou dobromyseľnou osobou, pričom žalobkyňa disponuje informáciami, na základe ktorých má obavu, že žalovaný prevedie svoje spoluvlastnícke podiely k pozemku na osobu blízku žalovanému a v prípade prevodu na blízku osobu nemá žalobkyňa predkupné právo. Žalobkyňa zastávala názor, že takýto stav by nenávratne zasiahol do zákonných práv žalobkyne, pričom by už nemala žiadnu zákonnú možnosť ako sa úspešne domáhať svojich práv z porušeného predkupného práva. Považovala za zrejmé, že žalovaný predkupné právo ostatných spoluvlastníkov nerešpektuje, keď oba ním vlastnené podiely nadobudol bez toho, aby takéto podiely na pozemku boli ponúknuté na kúpu ostatným spoluvlastníkom, a teda žalovaný predkupné právo ostatných spoluvlastníkov vedome porušuje a vyhýba sa tomu, aby podiely na pozemku mohli spoluvlastníci nadobudnúť. Vzhľadom na uvedené žalobkyňa predpokladá, že žalovaný vykoná úkony (scudzí svoje podiely k pozemku alebo ich zaťaží právom tretej osoby), ktorými

by zabránil žalobkyni uspieť v tomto konaní. Žalobkyňa v súvislosti s osvedčením potreby nariadenia ňou požadovaného neodkladného opatrenia tiež poukázala na rozhodovaciu prax Krajského súdu v Trenčíne a Krajského súdu v Prešove s tým, že vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaného by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, pri ktorom by už ochrana žalobcu 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 žalovaného nakladať s nehnuteľnosťou (rozsudok KS v Prešove sp. zn. 18Co/44/2015).

3. Žalobkyňa svoj nárok vyplývajúci z porušeného predkupného práva odôvodnila tak, že právny predchodca žalobkyne - K. J.K., R.. XX.XX.XXXX (V. Ž.) sa na základe kúpnej zmluvy v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 06.10.2020, uzatvorenou s K.. E. C., R.. XX.XX.XXXX, stal podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom žaloby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4/72. Právny predchodca žalobkyne na základe darovacej zmluvy zo dňa 08.03.2021 previedol svoj podiel o veľkosti 4/72 k celku pozemku v prospech žalobkyne a vklad bol povolený dňa 18.03.2021. Tým sa žalobkyňa jednak stala podielovou spoluvlastníčkou spoločnej veci - pozemku, ale zároveň aj osobou oprávnenou z práv viažucich sa k spoluvlastníckemu podielu (zrejme mienila k iným spoluvlastníckym podielom spoločnej veci). Kúpnu zmluvou zo dňa 15.07.2020, uzatvorenou medzi žalovaným ako kupujúcim a X.. Š.T. D., R.. XX.XX.XXXX ako predávajúcim nadobudol žalovaný spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 1/6 (4/24), ktorého vklad bol povolený dňa 22.07.2020 a kúpnu zmluvou zo dňa 25.11.2020, uzatvorenou medzi žalovaným ako kupujúcim a K. Z., R.. XX.XX.XXXX ako predávajúcou nadobudol žalovaný spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2/24, ktorého vklad bol povolený dňa 07.12.2020, avšak pred vykonaním týchto právnych úkonov predávajúci mali povinnosť písomne ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na predaj všetkým podielovým spoluvlastníkom pozemku, a to za rovnakých podmienok aké navrhli žalovanému, keďže žalovaný nebol ich blízkou osobou. Predávajúci si však túto povinnosť nespĺnili, nakoľko právnym predchodcom žalobkyne - E. C. O. K. J. nebola nikdy takáto ponuka doručená. S poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13.08.2015, sp. zn. 3 Cdo 239/2012 žalobkyňa odvodila svoju aktívnu vecnú legitímáciu domáhať sa voči žalovanému práv vyplývajúcich z porušenia predkupného práva jej právnych predchodcov.

4. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 62C/34/2021 - 45 zo dňa 22.04.2021 zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 09.04.2021 z dôvodu neosvedčenia potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán, nakoľko žalobkyňa žiadnym spôsobom neosvedčila skutočnosť, na základe ktorej by bolo možné v čase vydania rozhodnutia dôvodne usudzovať, že správanie žalovaného smeruje k možnému scudzeniu nehnuteľností v prospech inej (tretej) osoby, čím by sa chcel zbaviť svojej pasívnej vecnej legitímácie v spore. V tejto súvislosti súd dal do pozornosti žalobkyne, že vedomosť žalovaného o žalobe bez ďalšieho nezakladá takú obavu z prevodu vlastníckeho práva žalovaného na tretiu osobu, ktorú by bolo možné kvalifikovať ako dôvodnú obavu, pričom aj argumentácia Krajského súdu v Prešove v rozsudku sp. zn. 18Co/44/2015 neopomína nutnosť preukázania odôvodnenej obavy k tomu, aby súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (predbežného opatrenia) vyhovel. Súd prvej inštancie skonštatoval, že vedomosť žalovaného o podaní „vlastníckej“ žaloby nie je dostatočným dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorého obsahom je povinnosť žalovaného zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou, resp. so spoluvlastníckym podielom k nehnuteľnosti, keďže v opačnom prípade logicky by bolo nutné vo všeobecnosti aplikovať premisu, že po žalobcom uplatnenom vlastníckom práve k veci súd ex offo v každom takomto právnom spore nariadi neodkladné opatrenie, ktorým obmedzí žalovaného na jeho vlastníckom práve k veci, čím by však stratila opodstatnenie zákonná podmienka pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorá vyžaduje preukázanie/osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán. Súd prvej inštancie tiež uviedol, že žalobkyňa nijako neosvedčila ani ňou tvrdenú skutočnosť, že disponuje informáciami, na základe ktorých má obavu, že žalovaný prevedie svoje spoluvlastnícke podiely k pozemku na osobu jemu blízku, pričom tomuto tvrdeniu nenasvedčuje ani obsah elektronickej telefonickej komunikácie so žalovaným na č. I. 22 - 23 spisu.

5. Žalobkyňa podala proti uneseniu Okresného súdu Bratislava III č. k. 62C/34/2021 - 45 zo dňa 22.04.2021 včas odvolanie, ale následne (tesne pred zaslaním odvolania na odvolací súd) návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 08.06.2021, žalobkyňa opätovne žiadala nariadiť neodkladné opatrenie s obsahom zhodným s petítom návrhu zo dňa 09.04.2021 najmä z dôvodu zmeny skutkového stavu veci, nakoľko sa vyskytli nové skutočnosti - konkrétne že pôvodne vyslovená obava žalobkyne (že spoluvlastnícke podiely budú prevedené na tretiu, blízku osobu) sa medzičasom nepochybné naplnila

a zmenila na skutočnú hrozbu, keďže aktuálne už prebieha zrýchlené vkladové konanie s tým, že na liste vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. I. je k spoluvlastníckym podielom žalovaného, ku ktorým je vo veci vedené súdne konanie, vyznačená plomba na základe V-5322/2021, pretože žalovaný v zrýchlenom katastrálnom konaní požiadal o vklad vlastníckeho práva na tretiu osobu na základe darovacej zmluvy, neponúkol svoje spoluvlastnícke podiely iným spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a preto je zrejmé, že žalovaný prevádza svoje spoluvlastnícke podiely práve na blízku osobu. K návrhu žalobkyňa pripojila výpis z listu vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. I..

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

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

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

9. Podľa § 326 ods. 1,2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

10. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

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

13. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, pokiaľ nemožno tento účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa tak vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako i dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nevyhnutnosť potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu z ohrozenia exekúcie. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia nie je pre rozhodnutie o návrhu na jeho nariadenie potrebné vykonávať dokazovanie, avšak splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení navrhovateľa, a je potrebné tieto tvrdenia spoľahlivo osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a hodnovernosti, keďže pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

14. Zo žalobkyňou predloženého listu vlastníctva č. XXXXX pre J.. Ú.. I. vyplýva, že k spoluvlastníckym podielom žalovaného k nehnuteľnosti o veľkosti 1/6 a 2/24 k celku, ktoré sú predmetom sporu, sa vedie katastrálne vkladové konanie pod č. V-5322/2021, pričom k uvedeným podielom žalovaného je vyznačená poznámka, že na Okresnom súde Bratislava III prebieha pod sp. zn. 62C/34/2021 súdne konanie o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie kúpnych zmlúv (predmetný právny spor). Vzhľadom na uvedené súd mal osvedčenú skutočnosť, že vo vzťahu k sporným spoluvlastníckym podielom žalovaného prebieha vkladové konanie za účelom ich scudzenia v prospech tretej osoby.

15. Vychádzajúc z tvrdenia žalobkyne, že vkladové konanie č. V-5322/2021 by malo predstavovať skrátané vkladové konanie, súd vlastnou činnosťou najskôr písomne, avšak bez bezodkladnej odpovede katastrálneho úradu, zisťoval stav katastrálneho konania telefonicky a dňa 17.06.2021 zistil, že správny

orgán - katastrálny úrad dňa 16.06.2021 povolil vklad vlastníckeho práva k dotknutým spoluvlastníckym podielom žalovaného na spornej nehnuteľnosti v prospech tretej osoby. Na základe takto zistenej skutočnosti je nutné uzavrieť, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa stal v čase plynutia lehoty na rozhodnutie o navrhovanom neodkladnom opatrení bezpredmetný, nakoľko žalovaný do jedného týždňa od podania posudzovaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia už previedol svoje vlastnícke právo k podielom na nehnuteľnosti na nový subjekt, a preto bezodkladnú úpravu pomerov strán nemožno objektívne dosiahnuť, v dôsledku čoho návrh na nariadenie neodkladného opatrenia stratil svoj právny význam a účel. Z uvedeného dôvodu súd nemohol požadované neodkladné opatrenie nariadiť a návrhu vyhovieť, a teda mu nezostalo nič iné, ako návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

16. Pokiaľ ide o žalobkyňou namietané sťaženie vymožitelnosti jej uplatneného nároku v dôsledku prevodu spoluvlastníckych podielov žalovaného k pozemku na tretiu (hoc aj dobromyseľnú) osobu, súd opätovne upriamuje pozornosť žalobkyne na odôvodnenie rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 22.09.2010, sp. zn. 3Cdo 122/2009, na ktoré rozhodnutie sama žalobkyňa poukázala, v ktorého zmysle je prípustný žalobný návrh nielen voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, čo však neoslabuje legitimitu žalobkyne ani voči novému nadobúdateľovi sporných podielov, ale alternatívne možno žalobu podať aj voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené predkupné právo žalobcu, pričom pri akejkoľvek zmene vlastníka (spoluvlastníka) sporných spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti, účastníci dotknutých kúpnych zmlúv, ktorými malo dôjsť k porušeniu predkupného práva, zostávajú vždy nemenní. Reflektujúc dátum vyššie zmieneného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR a procesnoprávnu úpravu Civilného sporového poriadku (ust. § 137 CSP), účinnú až od 01.07.2016, súd podotýka, že pôvodne uplatňované negatívne určovacie žaloby znejúce na určenie neplatnosti zmluvy (právneho úkonu) majú ekvivalent v ustanovení § 137 písm. c) CSP a petit žaloby týchto negatívnych určovacích žalôb je možné konformne modifikovať tak, aby aj za súčasnej procesnoprávnej úpravy bol prípustný.

17. Napokon súd pre úplnosť uvádza, že s prihliadnutím na v liste vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. I. zapísanú poznámku o prebiehajúcom súdnom konaní sp. zn. 62C/34/2021 je nepochybné, že v čase scudzenia sporných vlastníckych podielov zo strany žalovaného nadobúdateľ týchto podielov mal/musel mať vedomosť o spornosti vlastníckeho práva žalovaného, a preto právny úkon scudzenia nemohol uzatvoriť so žalovaným v dobrej viere s tým, že spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti nadobudne od oprávneného vlastníka.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1 CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

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) (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).