

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 18C/18/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2624205641  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Krzysztofek  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2024:2624205641.3

## Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobkyne: Q.. M. K., N.. XX.XX.XXXX, C. A. C. XX, zastúpená: JUDr. Samuel Baránik, advokát, so sídlom Advokátskej kancelárie Podjavorinskej 7, Bratislava, proti žalovanému: J.. B. V., N.. XX.XX.XXXX, C. A. P. F. XXXX/XX, S., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú vedené na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu B., katastrálny odbor, pre okres B., obec S., k.ú. S., ako  
- pozemok s parc. č. E.-K. XX/X - záhrada o výmere 78 m<sup>2</sup>,  
- pozemok s parc. č. E.-K. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>,  
- stavba súp. č. XXXX - rodinný dom, postavená na pozemku s parc. č. E.-K. XX/X,  
ktorým u k l a d á žalovanému povinnosť dočasne sa zdržať prevodu týchto nehnuteľností na osoby odlišné od žalobkyne, ako aj zaťaženia týchto nehnuteľností v prospech tretích osôb, a to až do právoplatného skončenia konania o uložení povinnosti prejavu vôle, ktoré je vedené na Okresnom súde Senica pod sp. zn. 3C/17/2024.

II. Žalobkyňa m á voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa návrhom zo dňa 27.02.2024, doručeným Okresnému súde Senica dňa 27.02.2024, ktorý bol uznesením Krajského súdu v Trnave č.k. 21NcC/4/2024-47 zo dňa 19.03.2024 prikázaný tunajšiemu súde, v spojení so zmenou návrhu zo dňa 27.03.2024, domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa prevodu nehnuteľností, vedených na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S., a to pozemok s parc. č. E.-K. XX/X - záhrada o výmere 78 m<sup>2</sup>, pozemok s parc. č. E.-K. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX - rodinný dom, postavená na pozemku s parc. č. E.-K. XX/X, na iné osoby odlišné od žalobkyne, ako aj zaťaženia týchto nehnuteľností v prospech tretích osôb, a to až do právoplatného skončenia konania o uložení povinnosti prejavu vôle, ktoré je toho času vedené na Okresnom súde Senica pod sp. zn. 3C/17/2024, ako aj priznania nároku na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobkyňa svoj návrh odôvodnila tým, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre k.ú. S., je žalovaný výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností: pozemok s parc.č. E.-K. XX/X - záhrada o výmere 78 m<sup>2</sup>, pozemok s parc.č. E.-K. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>, stavba súp.č. XXXX - rodinný dom, postavená na pozemku s parc.č. E.-K. XX/X. Žalobkyňa a žalovaný uzatvorili dňa 20.09.2021 Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, ktorou sa žalovaný zaviazal uzatvoriť so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu na prevod predmetných nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne, za kúpnu cenu vo výške 200.000,- Eur, zníženú o 1-icu už zaplateného nájomného zo strany žalobkyne (ďalej len „ZoBZ“). Výška nájomného bola zrejmá z nájomnej zmluvy zo dňa 17.09.2021 a predstavuje sumu 800 Eur/mesiac, s účinnosťou od 17.09.2021. Ku dňu 17.03.2024 teda bude nájom trvať 30 mesiacov (so zrážkou kúpnej ceny 400 € x 30 mesiacov), teda kúpna cena bude činiť

188.000,- Eur. Lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bola medzi stranami v ZoBZ dohodnutá najneskôr do 31.03.2023. Žalobkyňa vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, za tým účelom pozvala žalovaného na osobné rokovanie do priestorov notárskeho úradu. Rokovanie medzi stranami sa uskutočnilo dňa 07.03.2023, na ktorom žalovaný uviedol, že nesúhlasí s dohodnutou kúpnu cenou, z dôvodu nárastu cien nehnuteľností a nárastu cien stavebných materiálov. Žalobkyňa teda po osobnom stretnutí odoslala výzvu na uzatvorenie zmluvy žalovanému aj písomne, na ktorú výzvu žalovaný reagoval listom datovaným dňom 30.03.2023. Z listu žalovaného je zrejmá vôľa nespĺniť záväzok dohodnutý v ZoBZ, žalovaný v liste uvádza, že nemal skutočnú vôľu previesť predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 200.000,- Eur mínus polovica nájmu, uvádza, že nemal dostatok času si ním podpísané zmluvy prečítať. Žalovaný uvádza, že od kúpnej ceny nemožno odpočítať žiadne nájomné, pretože nájomnú zmluvu uzatvorila žalobkyňa „ako notársky úrad“ a ZoBZ žalobkyňa „ako fyzická osoba“. Zároveň žalovaný uviedol, že žiada žalobkyňu, aby do 31.03.2023 preukázala, že disponuje potrebnou čiastkou, a to potvrdením o jej zložení do notárskej úschovy (pričom tento list doručil žalovaný žalobkyňi mailom v piatok 31.03.2023 o 14,50 hod.) a v listinnej forme až následne, t. j. už v mesiaci apríl 2023. Teda, aj keby hypoteticky chcela žalobkyňa vyhovieť výzve žalovaného, tak objektívne to nebolo možné a je z postupu žalovaného zrejmé, že výzvu nemyslel vážne (inak by ju doručil tak, aby bola splniteľná a nie v posledný deň, v piatok popoludní).

Medzi žalobkyňou a žalovaným vznikla platná zmluva o budúcej zmluve v predpísanej písomnej forme. Uzatvorený záväzok zmluvné strany zaväzuje aj vtedy, ak svoje pôvodné rozhodnutie (s odstupom času) prehodnotili, čo je zjavne prípad žalovaného, ktorý zrejme očakáva, že by predmetné nehnuteľnosti v súčasnej dobe speňažil (pre neho) výhodnejšie, než sa v roku 2021 zaviazal ich previesť žalobkyňi. To, že v súčasnosti žalovaný spochybňuje svoju vôľu previesť nehnuteľnosti za dohodnutú sumu, považuje žalobkyňa za účelové, rovnako aj tvrdenia o rozdielnom subjekte ZoBZ a nájomnej zmluve (čo je zjavné zo záhlaví zmlúv, že ide v prípade žalobkyne o jednu a tú istú fyzickú osobu). Podľa žalobkyne je však zrejmé, že medzi stranami vznikol rozpor ohľadne platnosti a výkladu ZoBZ, ktorý sa stranám nepodarilo vyriešiť vzájomnou dohodou a vzhľadom na to, že riadna zmluva mala byť uzatvorená do 31.03.2023, tak sa žalobkyňa môže domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaného žalobou podanou najneskôr do 31.03.2024.

3. Na odôvodnenie návrhu žalobkyňa ešte uviedla, že má právo domáhať sa voči žalovanému na súde, aby jeho prejav vôle bol nahradený súdnym rozhodnutím; toto právo žalobkyne je nateraz osvedčené z uzatvorenej ZoBZ. Zároveň však podľa žalobkyne pred začatím takéhoto konania, ako aj počas jeho trvania, nie je žalovaný obmedzený disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami, môže ich napriek existencii ZoBZ previesť na iného, čím by účinne zmaril právo žalobkyne domôcť sa plnenia ZoBZ. Ak by teda pred podaním žaloby, alebo po začatí konania, previedol žalovaný nehnuteľnosti na inú osobu, než je žalobkyňa, došlo by podľa judikátu R 4/2008 k zániku práv a povinností zo ZoBZ a žalobkyňa by mala iba nárok na náhradu škody, čomu sa chce v rámci generálnej prevenčnej povinnosti (§ 415 OZ) vyhnúť. Práve inštitút neodkladného opatrenia slúži na to, aby sa provizórne, dočasne, upravili pomery - aby sa práve eliminovalo prípadné špekulatívne konanie strany, ktorým by mohol zmariť účel konania vo veci samej a jeho budúci výkon by bol ohrozený. Takýmto konaním je jednoznačne konanie, ktorým by došlo k prevodu nehnuteľností na osobu inú, ako je žalobkyňa, resp. účelové zaťaženie nehnuteľností v prospech tretích osôb, ktoré nie sú účastné na právnom vzťahu medzi stranami konania. Podľa žalobkyne nariadením neodkladného opatrenia súd neprejudikuje rozhodnutie vo veci samej a ani jednej, ani druhej strane sa neposkytne nepríjemná výhoda. Žalovanému naďalej ostáva právo, aby voči ZoBZ vzniesol účinne všetky námietky, ktoré uvádzal v liste zo dňa 30.03.2023. Neodkladné opatrenie iba zabezpečuje, aby v prípade, že v konaní vo veci samej bude úspešná žalobkyňa, malo rozhodnutie vo veci samej vo vzťahu k nej vôbec nejaký zmysel. Na nariadenie neodkladného opatrenia podľa názoru žalobkyne postačuje, že je preukázaný zámer žalovaného vyhnúť sa plneniu ZoBZ, nemusí preukazovať aj existenciu vôle žalovaného nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu či zaťažiť v prospech tretej osoby.

4. K návrhu žalobkyňa priložila výpis z LV č. XXXX pre k.ú. S., Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 20.09.2021, Nájomnú zmluvu zo dňa 17.09.2021, Prílohu č. 1 k Nájomnej zmluve, Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve zo dňa 17.09.2021, Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve zo dňa 17.09.2021, výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, odpoveď na výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 30.03.2023, emailovú komunikáciu, žalobu o uloženie povinnosti prejavu vôle zo dňa 26.03.2024.

5. 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.

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

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

8. Podľa § 326 ods. 1 a 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. (1) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva. (2)

9. Podľa § 328 ods. 1 až 3 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne (1). O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu (2). Uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať (3).

10. Podľa § 329 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. (1) Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. (2) Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci. (3)

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

12. Podľa § 331 ods. 1 CSP, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.

13. Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

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

15. Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

16. 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.

17. Podľa § 50a ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. (1) Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno

sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. (2)

18. Neodkladné opatrenie je vo svojej podstate prostriedkom naliehavej procesnej ochrany a je určené na riešenie takých situácií, kde je potrebný rýchly zásah súdu, rýchla úprava pomerov strán sporu. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je, aby sa aspoň osvedčila potreba neodkladnej úpravy, o ktorej nemôžu byť vážne pochybnosti, pričom táto úprava sa musí javiť ako naliehavá. Neodkladné opatrenie má svojimi účinkami chrániť pred konaním, ktoré hrozí alebo trvá. Nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebný okamžitý zásah súdu a tento dôvod musí existovať v čase, keď o nariadení neodkladného opatrenia súd rozhoduje. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je teda osvedčenie existencie práva vo veci samej a naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, a že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou doložených dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti).

19. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP neodkladným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal. Podmienkou pre vydanie takéhoto neodkladného opatrenia je osvedčenie nevyhnutnosti/bezodkladnosti dočasnej úpravy pomerov strán konania. Nariadením neodkladného opatrenia žalobca nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej; je však nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti ohrozenia jeho práva, a teda potreby bezodkladnosti úpravy pomerov. Okrem existencie vzájomného vzťahu musí žalobca osvedčiť i to, že bez neodkladného opatrenia by mohol byť ohrozený na svojich právach, pričom táto hrozba musí reálne existovať, inak by nebolo potrebné dočasne upravovať pomery medzi žalobcom a žalovaným.

20. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia tak sú: osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity) (viď. uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Co/88/2022 zo dňa 29.07.2022).

21. Súd sa oboznámil s návrhom a jeho prílohami, pričom mal za osvedčené nasledovné skutočnosti:

22. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. S. vyplýva, že žalovaný je v katastri nehnuteľností evidovaný ako vlastník (o veľkosti podielu 1/1) pozemku s parc. č. E.-K. XX/X - záhrada o výmere 78 m<sup>2</sup>, pozemku s parc. č. E.-K. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>, stavby súp. č. XXXX - rodinný dom, postavený na pozemku s parc. č. E.-K. XX/X.

23. Zo Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy mal súd za osvedčené, že ju uzavreli strany dňa 20.09.2021, a to žalovaný ako budúci predávajúci a žalobkyňa ako budúca kupujúca. V Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sa strany dohodli, že budúca kúpna zmluva medzi budúci predávajúci a budúcou kupujúcou, na základe ktorej prevedie žalovaný predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalobkyne za kúpnu cenu vo výške 200.000,- Eur zníženú o 1-icu už zaplateného nájomného zo strany žalobkyne, bude uzatvorená do 31.03.2023.

24. Z Nájomnej zmluvy zo dňa 17.09.2021 mal súd za osvedčené, že ju uzavreli žalovaný ako prenajímateľ a žalobkyňa ako nájomca s tým, že predmetom nájmu bol pozemok s parc. č. E.-K. XX/X

- záhrada o výmere 78 m<sup>2</sup>, pozemok s parc. č. E.-K. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX - rodinný dom, postavená na pozemku s parc. č. E.-K. XX/X, s dobou nájmu na dobu určitú do 31.12.2029 a nájomným vo výške 800,- Eur za každý kalendárny mesiac.

25. Z výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy adresovanej žalobkyňou žalovanému vyplýva, že žalobkyňa vyzvala žalovaného na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v lehote do 31.03.2023, pričom špecifikovala i náležitosti predmetnej zmluvy. Na uvedenú výzvu odpovedal žalovaný dňa 30.03.2023 a uviedol, že nie je možné od 200.000,- Eur, o ktorých zmluva o budúcej kúpnej zmluve hovorí ako o kúpnej cene, odpočítavať žiadne nájomné. Podľa žalovaného nebolo nikdy jeho vôľou predáť žalobkyňi predmetné nehnuteľnosti s odstupom času za fixovaných 200.000,- Eur (dokonca s odpočtom nájomného), v tom ide zásadne o omyl. Zároveň však žalovaný požiadal žalobkyňu o preukázanie, že má pripravenú kúpnu cenu a že tá je zložená v notárskej úschove a že následne bude možné pristúpiť k podpisu kúpnej zmluvy. Uvedené žiadal žalovaný preukázať do 31.03.2023, pričom jeho odpoveď bola datovaná dátumom 30.03.2023. Zároveň však žalovaný vo svojej odpovedi poukázal na to, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je vo viacerých ohľadoch neurčitá, pričom bol v omyle, čo sa týka obsahu oboch zmlúv, zmluvy podpísal pod tlakom situácie a v časovej tiesni, očakával, že v Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve bude zakomponovaná aj inflačná doložka.

26. Súd po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj s prílohami, dospel k záveru, že návrh žalobkyne je dôvodný.

27. Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia skúmal najprv princíp opodstatnenosti, a síce naliehavosť a nevyhnutnosť zásahu do vzťahov sporových strán prostredníctvom neodkladného opatrenia súdu. Neodkladné opatrenie má mimoriadny charakter, čo znamená, že jeho nariadenie prichádza do úvahy v prípade splnenia formálnych zákonných predpokladov, keďže pri rozhodovaní o ňom sa dokazovanie nevykonáva. Nie je však možné nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia potreby bezodkladne upraviť pomery strán (§ 325 ods. 1 CSP). Neodkladné opatrenie v súvislosti s ochranou vlastníckeho práva k nehnuteľnosti slúži na ochranu aktuálne ohrozených práv, teda pri takej náhlej zmene situácie, že iné opatrenia sú neúčelné alebo zdĺhavé a z uvedeného dôvodu nevhodné.

28. Podstatnou v danej veci je otázka, či za takto osvedčeného stavu medzi stranami sporu možno vyvodiť existenciu skutočností odôvodňujúcich potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Súd má za to, že skutočnosťami, ktoré uviedla a osvedčila žalobkyňa, sú skutočnosťami, ktoré odôvodňujú potrebu upraviť pomery strán formou neodkladného opatrenia. Súd mal za osvedčenú dôvodnosť a potrebu naliehavej a neodkladnej úpravy pomerov strán. Súd má za osvedčené, že účastníkmi Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sú strany sporu a že v zmysle Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sa žalovaný zaviazal uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu na prevod predmetných nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne, pričom lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy bola medzi stranami v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy dohodnutá najneskôr do 31.03.2023, pričom k 31.03.2024 k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo. Z vyjadrenia žalovaného tiež je zrejmé jeho vôľou nepreviesť za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalobkyne.

29. Čo ale súd považuje za najdôležitejšie v uvedenom prípade, je poukázať na to, že v prípade, že by žalovaný predmetné nehnuteľnosti predal, daroval, zamenil, zaťažil vecným bremenom, záložným právom alebo zabezpečovacím prevodom práva, bola by pozícia žalobkyne, ktorá sa i žalobou vo veci samej o nahradenie prejavu vôle domáha nadobudnutia vlastníckeho práva k nim, výrazne sťažená. Pomery strán bolo potrebné upraviť bezodkladne, keď vzhľadom na netransparentný a pochybnosti vzbudzujúci postup žalovaného v rámci rokovania a procesu uzatvárania kúpnej zmluvy nie je vylúčený postup, ktorého sa obáva žalobkyňa, a síce prevod alebo zaťaženie nehnuteľností. Nie je pritom dôvodné čakať, až kým žalovaný urobí právne úkony smerujúce k prevodu alebo zaťaženiu nehnuteľností, pretože potom niet prakticky žiadneho efektívneho prostriedku schopného zabrániť prípadnej evidenčnej zmene vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností (porovnaj napr. uznesenie KS v Trnave č.k. 11Co/48/2016-123 zo dňa 09.02.2016). Nariadené neodkladné opatrenie nie je pritom neprimeraným zásahom do práv žalovaného, pretože má len dočasný charakter a nemení sa ním podstata vecného práva žalovaného. Nariadením tohto neodkladného opatrenia sa nevytvorí nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, iba sa dočasne odloží možné nakladanie s nehnuteľnosťami, a síce

ich scudzenie alebo zaťaženie, ktoré by ohrozilo žalobkyňu v jej práve domáhať sa nadobudnutia vlastníctva nehnuteľností súdnou cestou. V dôsledku takto nariadeného neodkladného opatrenia ani nevznikne neprímeraná ujma na strane žalovaného, ani neprímeraná výhoda na strane žalobkyne, ktorá má zároveň so žalovaným uzatvorenú nájomnú zmluvu s dobou nájmu až do 31.12.2029, do kedy môže a je oprávnená predmetné nehnuteľnosti i naďalej užívať.

30. Čo sa týka osvedčenia existencie dôvodnej obavy z ohrozenia budúcich nárokov žalobkyne, v tejto súvislosti súd zdôrazňuje, že v danom prípade sú splnené podmienky potreby žiadaným neodkladným opatrením „fixovať“ existujúci právny stav k nehnuteľnostiam vo vzťahu k žalobkyňi a žalovanému s cieľom brániť úkonu, ktorý by mohol viesť k jeho zmene, teda aby nedošlo k zmene vecnoprávných pomerov k týmto nehnuteľnostiam.

31. Z obsahu spisového materiálu teda vyplýva osvedčenie základných skutočností, ktoré sú potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku žalobkyne, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, čo vyplýva zo skutočností, že vo veci je podaná i žaloba vo veci samej o nahradenie prejavu vôle, a v prípade prevodu predmetných nehnuteľností, ktoré sú predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej medzi stranami tohto sporu, by žalovaný účinne zmaril právo žalobkyne domáčať sa plnenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo znamená, že v takomto prípade by práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve zanikli pre nemožnosť plnenia a žalobkyňi by ostal iba nárok na náhradu škody. Pre nerušené judikovanie súdu vo veci samej je s prihliadnutím na predmet sporu vo veci samej (nahradenie prejavu vôle) dôvodné až do skončenia konania vo veci samej na istý čas obmedziť právo žalovaného nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami alebo ich zaťažiť v prospech tretej osoby, nakoľko v súčasnosti by bolo predčasným a neodôvodneným tvrdiť, že nárok žalobkyne, ktorým sa domáha v rámci súdneho sporu o uloženie povinnosti prejavu vôle, je očividne vylúčený. Je nepochybné, že na rozhodnutie vo veci samej je nevyhnutné vec riadne prejednať, vykonať dokazovanie a následne celú vec skutkovo a právne vyhodnotiť. V konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má dokazovanie len povahu osvedčovania. To znamená, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, pričom nemusí dodržať formalistický postup štandardného procesného dokazovania. Osvedčené skutočnosti následne napíňajú atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Preto mal súd za to, že je potrebné na čas, kým dôjde k usporiadaniu pomerov vo veci samej, uložiť žalovanému povinnosť zdržať sa prevodu týchto nehnuteľností na osoby odlišné od žalobkyne, ako aj zaťaženia týchto nehnuteľností v prospech tretích osôb.

32. Rovnako bol splnený aj ten predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a síce to, že ním sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže neodkladné opatrenie nesmeruje k zabezpečeniu peňažnej pohľadávky. Nariadeným neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, preto súd obmedzil trvanie neodkladného opatrenia na čas do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Senica č.k. 3C/17/2024.

33. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

34. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, 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.

35. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobkyňi ako v konaní plne úspešnej priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 357 písm. d) 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 má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z..