

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 9Co/12/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4220205417  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Szombathová-Poláková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4220205417.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovvej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a JUDr. Kataríny Marčekovej, v spore žalobcu: X. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXXX/XX, A. proti žalovanému: T. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. Z. Y./X, A. v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Komárno zo dňa 4. januára 2021 č. k. 7C/50/2020-16 takto

### rozhodol:

Odvolací súd 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 návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 15. 12. 2020, ktorý bol doručený súdu dňa 17. 12. 2020 pod čís. kon.: 7C /50/20-4, ktorým sa domáhal voči žalovanému zdržania sa akéhokoľvek nakladania s parcelou reg. „C“ č. 2208/1 katastrálneho územia A. do doby rozhodnutia Okresného súdu v Komárne o predmete žaloby vo veci samej, zamietol. Rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. c/, § 326 ods. 1, 2, § 327, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, 2 CSP. Uviedol, že dňa 17. 12. 2020 bola Okresnému súdu Komárno doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáha voči žalovanému určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca v žalobe uviedol, že Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 03. 2020, ktorá bola uzatvorená medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako budúcim predávajúcim, vznikol platný zmluvný vzťah, na základe ktorého sa budúci predávajúci zaviazal, že na parcele reg. „C“ č. 2208/1 k. ú. A., druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 576 m<sup>2</sup>, ktorý pozemok je vo výlučnom vlastníctve žalovaného, vybuduje bytový dom, na ktorú výstavbu zadováži stavebné povolenie. V zmysle predmetnej zmluvy po vybudovaní a povolení objektu na užívanie je budúci predávajúci povinný predajť budúcemu kupujúcemu dva byty, a to umožnením ich kúpy kupujúcim predložením návrhu kúpnej zmluvy na menovaný predmet do 15 dní od právoplatnosti povolenia na užívanie objektu. V článku V. bod 1 písm. a) uvedenej zmluvy sa budúci predávajúci zaviazal, že neuzavrie žiadnu takú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť nehnuteľnosti na inú osobu ako budúceho kupujúceho. Ďalej v článku V. bod 1 písm. b) zmluvy sa budúci predávajúci zaviazal, že neuzavrie žiadnu takú zmluvu, ktorou by sa zaviazal uzavrieť zmluvu o uzavretí takej budúcej zmluvy s treťou osobou, ktorá je uvedená v písmene a) tohto bodu. Nakoľko v súčasnosti Okresný úrad v Komárne, katastrálny odbor koná o návrhu žalovaného na prevod vlastníckeho práva k pozemku reg. „C“ č. 2208/1 k. ú. A. na tretiu osobu, žalobca sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou sa uplatňuje prevod vlastníckeho práva k uvedenej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností. Súčasťou žaloby bol aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca z vyššie uvedených dôvodov domáhal, aby súd uložil žalovanému, aby nenakladal s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území A. parc. reg. „C“ č. 2208/1 do doby rozhodnutia Okresného súdu Komárno o predmete žaloby vo veci samej. K žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 03. 2020. Súd prvej inštancie zdôraznil, že v konaní o nariadení neodkladného opatrenia súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a rozhoduje spravidla bez pojednávania a bez výsluchu strán (§ 329 ods. 1 CSP).

Dokazovanie má v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia povahu osvedčovania, to znamená, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, pričom nemusí dodržať formalizovaný postup štandardného procesného dokazovania. Osvedčené skutočnosti následne spĺňajú atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je navrhovateľ povinný dosiahnuť hodnoverné osvedčenie. Táto požiadavka vychádza jednak z premisy, že zjavne neodôvodnenému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu, a jednak z predpokladu, že dôvodnosť nároku vo veci samej je navrhovateľ spôsobilý osvedčiť jednoduchšie a hodnovernejšie než samotnú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenej úpravy pomerov. Vzhľadom na uvedené špecifické okolnosti je preto súd povinný vždy dôsledne vyhodnotiť, či je návrh z objektívneho hľadiska presvedčivý a či reálne došlo k osvedčeniu všetkých skutočností, ktorými je nariadenie neodkladného opatrenia v konkrétnom prípade podmienené. Súd prvej inštancie v danej veci preskúmal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia s poukazom na ustanovenie § 325 ods. 2 písm. c/ CSP, podľa ktorého platí, že neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami. Po vyhodnotení skutočností a tvrdení obsiahnutých v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, s poukazom na to, že žalobca okrem zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nielenže nepredložil relevantné dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, ale ani nepoukázal na žiadne dôležité skutočnosti na osvedčenie dôvodnosti podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Na základe uvedených skutočností súd dospel k záveru, že v danej veci nie sú splnené predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia. Na základe uvedeného, podľa súdu, nestačí opis skutočností pre to, aby súd návrhu mohol vyhovieť, ktorý je do určitej miery v návrhu daný, avšak nie je dostatočný na to, aby súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia mohol vyhovieť, a preto uvedený návrh zamietol.

2. Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, namietajúc, že súd prvej inštancie nevykonal dôkazy vyplývajúce z podaného návrhu a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že súdu predložil Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 03. 2020 ako základný právny dokument, v ktorom sú záväzne podchytené prejavy vôle oboch zmluvných strán. Súdu bol vykonaný popis, akým žalovaný porušuje a porušil tento zmluvný vzťah a to tým, že medzičasom podal na Okresný úrad Komárno, odbor katastrálny iný návrh na vklad kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel s treťou osobou. Táto informácia je dostupná na internetovom „katasterportál“ v konaniach V 5244/2020 a V 5497/2020. Vec je tak potrebné riešiť okamžitým zásahom, inak nie je možné predísť ťažko odvrátiateľnému stavu, spôsobenému dokonaným úkonom. Žalovaný ako nositeľ hmotnoprávnej povinnosti realizuje právne i faktické úkony, smerujúce k úplnému zmareniu záväzku, a preto je tu naliehavá a nevyhnutná potreba nariadiť navrhované neodkladné opatrenie. Navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušiť a vydať neodkladné opatrenie v navrhovanom znení.

3. K odvolaniu žalobcu sa žalovaný písomne nevyjadril.

4. Krajský súd v Nitre preskúmal napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť ako vecne správne podľa § 387 odsek 1 CSP.

5. Podľa § 324 odsek 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

7. Súd nariadi neodkladné opatrenie na základe návrhu len vtedy, ak sú splnené zákonné predpoklady ustanovené v § 325 ods. 1 CSP, pričom návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať náležitosti uvedené v § 326 ods. 1 CSP. Z týchto ustanovení je zrejmé, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, alebo existuje obava, že exekúcia (výkon) rozhodnutia bude ohrozená. To znamená, že navrhovateľ neodkladného opatrenia musí v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčiť, že existuje právny vzťah medzi ním a protistranou, 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.

8. Pri posudzovaní dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby dočasnej bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie, alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín.

9. Pretože pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti, z tohto dôvodu súd nemusí dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia (vo veci samej), ale rozhoduje spravidla len na základe listín predložených navrhovateľom neodkladného opatrenia. Navrhovateľ neodkladného opatrenia opísaním rozhodujúcich skutočností musí osvedčiť rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje opodstatnenosť a neodkladnosť návrhu a vecnou argumentáciou presvedčiť súd o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu.

10. Keďže súd rozhoduje pomerne v krátkej lehote podľa § 328 ods. 2 CSP a spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, z procesného hľadiska je zásadným determinantom obsah samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom je navrhovateľ neodkladného opatrenia povinný osvedčiť relevantné skutkové tvrdenia, z ktorých vyvodzuje splnenie zákonom stanovených podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia v rámci odvolacieho konania je aj pre odvolací súd rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

11. Pred nariadením neodkladného opatrenia súd musí vždy tiež zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi, či zásah do práv dotknutej strany je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov (zásada tzv. primeranosti zásahu), a napokon, aj posúdiť, či neodkladným opatrením nedochádza k zásahu do vlastníckych práv dotknutej strany nad nevyhnutnú mieru (podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere), čo znamená, že žalovaný môže byť obmedzený v nakladaní len vo vzťahu k veciam alebo právam, ktoré majú súvislosť s osvedčeným nárokom navrhovateľa.

12. Predmetom konania je návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s parcelou reg. „C“ č. 2208/1 v kat. území A., a to až do doby rozhodnutia súdu prvej inštancie vo veci samej o neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalobca podaný návrh odôvodnil tým, že Zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 03. 2020 so žalovaným v pozícii budúceho predávajúceho vznikol platný zmluvný vzťah, v ktorom sa budúci predávajúci zaviazal, že na parc. č. 2208/1 v kat. území A., zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m<sup>2</sup> vybuduje bytový dom a tiež sa zaviazal predať budúcemu kupujúcemu (žalobcovi) dva byty, a to umožnením ich kúpy predložením kúpnej zmluvy do 15 dní od právoplatnosti povolenia na užívanie objektu. Žalobca v žalobe poukázal na jednotlivé ustanovenia zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a na to, že budúci predávajúci sa zaviazal neuzavrieť žiadnu takú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť nehnuteľnosť na inú osobu, resp. sa zaviazal neuzavrieť žiadnu takú zmluvu, ktorou by uzavrel zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy s treťou osobou. Žalobca ďalej dôvodil, že na Okresnom úrade v Komárne, katastrálny odbor, prebieha konanie o návrhu žalovaného na prevod vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 2208/1 na tretiu osobu, z ktorého dôvodu žiadal, v záujme zachovania stavu veci vo vzťahu k jeho právu vyplývajúcejmu zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy vydať navrhované neodkladné opatrenie.

13. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné v zmysle ustanovenia § 387 ods. 1 CSP potvrdiť, keď zhodne so súdom prvej inštancie mal za to, že pre

nariadenie neodkladného opatrenia v žalobcom požadovanom znení nemožno konštatovať naplnenie zákonných podmienok pre takýto postup. Inštitút neodkladného opatrenia ako forma neodkladnej právnej úpravy slúži za účelom poskytnutia právnej ochrany strany sporu, v prípade, že je potrebné urýchlene upraviť pomery strán v konaní takouto formou rozhodnutia. Žalobca neodkladného opatrenia pritom musí primárne osvedčiť, že sú tu právne vzťahy medzi stranami a že tieto právne vzťahy vyžadujú neodkladnú ochranu, teda musí preukázať naliehavosť, potrebnosť takejto úpravy pomerov.

14. S ohľadom na vyššie konštatované, odvolací súd mal rovnako ako súd prvej inštancie za to, že žalobca neosvedčil existenciu základných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia v ním požadovanom znení. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia bolo zrejmé, že je tu vzťah medzi stranami sporu, založený Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 03. 2020, ktorú žalobca ako jediný listinný doklad predložil súdu prvej inštancie spolu s podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia. Pokiaľ žalobca ďalej dôvodil, že žalovaný koná takým spôsobom, že realizuje prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom uvedenej zmluvy, a tak ohrozuje zmluvné práva žalobcu, takéto skutočnosti v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nijak neosvedčil. I keď je potrebné prisvedčiť odvolateľovi v tom, že súd aj bez návrhu môže vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejného registra (§ 185 ods. 2 CSP), v danom prípade z katastra nehnuteľností, i v tomto kontexte treba konštatovať len to, že návrh žalobcu opätovne nie je možné považovať za opodstatnený v tom smere, že by bolo dôvodné konštatovať také konanie žalovaného, ktorá by vo vzťahu k parcele č. 2208/1 (t. č. zapísanej na LV č. XXXXX) vyžadovalo urýchlený zásah súdu ako prostriedok procesnej ochrany žalobcu pred konaním, ktoré žalobca považuje za rozporné s dojednanou zmluvnou povinnosťou žalovaného. Naďalej z LV č. XXXXX pre kat. územie A. vyplýva len taký právny stav, že žalovaný je výlučným vlastníkom parc. č. 2208/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom na parcele postaveným, so súp. č. XXXX, a pokiaľ žalovaný realizoval právne úkony súvisiace s prevodom nehnuteľností, tieto ako je z verejnej listiny zrejmé, so spornou nehnuteľnosťou nesúviseli, keďže vo vzťahu k nej nemali za následok žiadnu zmenu zápisu. Potom je dôvodné zhodne so súdom prvej inštancie konštatovať len to, že žalobca neosvedčil dôvodnosť podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keď neprodukoval žiadne také dôkazy a netvrdil žiadne také skutočnosti, ktoré by opodstatnene osvedčovali ním prezentovanú neodkladnú úpravu pomerov strán sporu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia.

15. Zo zhora uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že pokiaľ súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, je jeho rozhodnutie vecne správne, a preto ho v zmysle § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 (§ 429 ods. 1 CSP).