

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 4C/15/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4424200609  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kornélia Harcová  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2024:4424200609.1

## Uznesenie

Okresný súd Nové Zámky v spore žalobcu: 1.) A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Nové Zámky, S. H. Vajanského 1962/54, 2.) C. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Nové Zámky, S. D. E. XXXX/XX, obaja v zastúpení: JUDr. Gergely Pšenák, advokát, so sídlom Nové Zámky, M. R. Štefánika 30, IČO: 42 369 436, proti žalovanému: F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H., I. XXX/XX, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd n a r i a ď u j e neodkladné opatrenie v tomto znení:

II. Žalovaný j e p o v i n n ý zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v kat. úz. J. K. B., obec J. K. B., okres Nové Zámky, zapísanými na liste vlastníctva LV č. XXXX ako parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 591 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 410 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 638 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 636 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XXX o výmere 230 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, a to vrátane prevodu ich vlastníckeho práva, zaťaženia nehnuteľnosti v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu alebo iného zaťaženia nehnuteľnosti, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 4C/15/2024.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou zo dňa 07.02.2024 domáhali rozhodnutia, ktorým by súd určil, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to nachádzajúcich sa v kat. úz. J. K. B., obec J. K. B., okres Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva LV č. XXXX, k. ú. J. K. B. ako parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 396 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XXX o výmere 42 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, parcely registra C číslo XXXX/XXX o výmere 202 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s rozostavaným rodinným domom, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalovaného a ktoré boli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2023 prevedené na žalobcov. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia podaním zo dňa 11.10.2023 odstúpili od kúpnej zmluvy. Zároveň sa domáhali vydania bezdôvodného obohatenia titulom vrátenia kúpnej ceny nehnuteľnosti vo výške 184000 eur a sumy vo výške 40620,60 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia a náhrady trov konania.

2. Spolu so žalobou žalobcovia podali návrh, ktorým žiadali, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by bol žalovaný povinný zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v kat. úz. J. K. B., obec J. K. B., okres Nové Zámky, zapísaných na liste vlastníctva LV č. XXXX, k. ú. J. K. B. ako parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 591 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 410 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 638 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XX o výmere 636 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, parcely registra C číslo XXXX/XXX o výmere 230 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, a to vrátane prevodu ich vlastníckeho práva, zaťaženia nehnuteľnosti v prospech inej osoby, zriadenia

akéhokoľvek práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu alebo iného zaťaženia nehnuteľnosti, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Nové Zámky.

3. Podaný návrh odôvodnili tým, že od žalovaného nadobudli na základe riadnej kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2023 nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v kat. úz. J. K. B., pričom na parcely reg. C č. XXXX/XXX je postavená novostavba rodinného domu Bungalov 333, ale ešte pred kolaudáciou domu zistili, že dom má neodstrániteľné, resp. s veľkými ťažkosťami odstrániteľné vady, nie je od základov riadne zaizolovaný, navyše namiesto murovanej steny hrúbky 300 mm je sendvičová stena o hrúbke cca 150 mm, v stropnej konštrukcii namiesto železobetónového monolitického stropu je drevený trámový strop, pričom už v čase ohliadky statika výpočet na základe zaťaženia preukázal deformáciu 68,9 mm, ktorá je 3-násobne vyššia ako limitná deformácia 24,2 mm a medzný stav únosnosti je tiež prekročený o 40 %. Z toho dôvodu vyzvali žalovaného na mimosúdne vyrovnanie, upozornili ho na vady diela, pričom žalovaný vo svojom vyjadrení uviedol, že vady neuznáva, preto žalobcovia podaním z 13.10.2023 odstúpili od zmluvy a vyzvali žalovaného na vrátenie kúpnej ceny a na vydanie bezdôvodného obohatenia. Zároveň však zistili, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností v kat. úz. J. K. B., ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti žalovaný prostredníctvom realitných kancelárií predáva, snaží sa účelovo zbaviť majetku, ak by žalovaný previedol nehnuteľnosti, mohli by dôjsť k výraznému obmedzeniu, resp. až k vylúčeniu možnosti uspokojenia práv žalobcov, existuje dôvodná obava, že exekúcia bude ohrozená, preto žalobcovia žiadali o vydanie neodkladného opatrenia, ktorým by súd obmedzil do právoplatného skončenia konania disponovať žalovaného s uvedenými nehnuteľnosťami.

4. Konanie o nariadenie neodkladného opatrenia sa spravuje ust. § 324 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

5. Podľa ust. § 324 ods. 1/ 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. Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala (§ 325 ods. 2/ písm. d) CSP).

7. Súd nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1/ CSP, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326 (§ 328 ods.1/, ods. 2/ CSP). O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania (§ 329 ods. 1/ CSP).

8. V súlade s citovanou právnou úpravou je úlohou súdu pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení posúdiť, či :

- a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- b) žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie,
- c) uložením žiadanej povinnosti alebo obmedzenia možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha,
- d) navrhovaným neodkladným opatrením, ktoré má mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,
- e) neodkladné opatrenie neobmedzí povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah,
- a
- f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

9. Pod potrebou bezodkladnej úpravy pomerov účastníkov sa rozumie stav vzťahov strán sporu, ktorý neznesie odklad. Ohrozenie nároku, či už subjektívne alebo objektívne, musí byť bezprostredné, konkrétne a žalobca ho musí osvedčiť. Neodkladné opatrenie možno nariadiť tam, kde by jeho nenariadením vznikol priestor pre právne úkony, ktoré by vytvorili nezvratný stav.

10. Jediným podkladom pre rozhodnutie súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú údaje a informácie, ktoré sú uvedené v návrhu a priložených dôkazoch. Súd rozhoduje v pomerne krátkej lehote ustanovenej v § 328 ods. 2/ CSP, spravidla bez nariadenia pojednávania. Súd bez toho, aby umožnil druhej strane vyjadriť sa k podanému návrhu alebo predniesť vlastné tvrdenia a návrhy, skúma, či sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Z tohto dôvodu je potrebné, aby návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol perfektný a skutočností v ňom uvádzané dostatočne osvedčené. Žalobca ako navrhovateľ neodkladného opatrenia je povinný osvedčiť (teda nemusia byť nepochybne preukázané) relevantné skutkové tvrdenia odôvodňujúce nariadenie neodkladného opatrenia. Unesenie dôkazného bremena je na strane žalobcu a nič na tom nemení fakt, že niekedy je to obtiažne. To však v žiadnom prípade neznamená, že povinnosť tvrdenia či dôkazná povinnosť odpadá. Treba s tým počítať v každom sporovom konaní, teda aj v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, kde dôkazná povinnosť smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti a primeranosti) nariadenia neodkladného opatrenia.

11. V posudzovanej veci súd dospel k záveru, že sú splnené predpoklady naliehavosti nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobcovia osvedčili nebezpečenstvo hrozacej ujmy, t. j. naliehavosť situácie, a teda nevyhnutnosť zásahu súdu formou neodkladného opatrenia, čo je jednou z podmienok pre jeho nariadenie. Žalobcovia v konaní, ako aj v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedli, že žalovaný vyvíja aktivitu na to, aby predal svoj majetok, čo je zrejmé z inzerátov na internetových portáloch ohľadne predaja nehnuteľností, teda môže dôjsť k zmenšeniu jeho majetku, čo by viedlo k situácii, že prípadná exekúcia môže byť ohrozená. S poukazom na takéto správanie žalovaného, mal súd za to, že v tomto prípade existujú konkrétne skutočnosti odôvodňujúce nebezpečenstvo hrozacej ujmy a na základe týchto okolností, možno konštatovať, že na strane žalobcov existujú okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť rozhodnutie súdu o ich nároku v konaní vo veci samej.

12. Žalobcovia osvedčili nebezpečenstvo hrozacej ujmy a obavu, že exekúcia bude ohrozená práve tou skutočnosťou, že žalovaný sa snaží o predaj nehnuteľností, pričom žalobcovia sa domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia a vrátenia kúpnej ceny v nie zanedbateľnej výške, otázka platnosti alebo neplatnosti kúpnej zmluvy a nárok žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia budú riešené v konaní, ale dovtedy je potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu, a to hlavne s poukazom na hrozbu predaja nehnuteľností u žalovaného. Súd konštatoval, že žalobcom konaním žalovaného môže vzniknúť škoda, preto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel a zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami až do právoplatného skončenia tohto súdneho konania.

13. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodne v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

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/.

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,

h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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