

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 12Cb/12/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6719203328  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kovalčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6719203328.1

## Uznesenie

Okresný súd Zvolen v spore žalobcu PROPERTY DEVELOPMENT GROUP INTERNATIONAL LTD. so sídlom Suite 15, 1st. Floor oilaji trade Centre, Francis Rachel Street, P.O.BOX 1004, Victoria Mahé, Seychelská republika, IČO: 139 661, zastúpený Mgr. Alena Gregorová, advokátka so sídlom horná 54, 974 01 Banská bystrica, IČO: 42 186 307 proti žalovanému C. L. K., O.. XX.XX.XXXX, V. R.. F.R. X, XXX XX K. a C. C. F., O.. XX.XX.XXXX, V. F. XXX/XX, XXX XX K., o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia doručeného súdu dňa 17.07.2019, takto

### rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e toto neodkladné opatrenie:

I. Žalovaný I/ a II/ sú povinní zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXX, pre k.ú. K., obec K., okres K., a to

- parcela KN-C č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m<sup>2</sup>,
- parcela KN-C č. XXX, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m<sup>2</sup>,
- stavba - DOM so súpisným č. XX, postavený na parcele KN-C XXX/X,

vrátane ich akéhokoľvek scudzenia alebo iného prevodu, vydraženia, zaťaženia, vloženia ako vkladu do obchodnej spoločnosti alebo družstva, prestavby, prenájmu alebo iného prenechania do užívania tretej osobe, a to všetko až do právoplatného rozhodnutia súdu o žalobe vo veci samej, ktorú podá žalobca najskôr v lehote určenej týmto neodkladným opatrením alebo do márneho uplynutia lehoty na podanie takejto žaloby žalobcom, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.

II. Žalobca je povinný podať žalobu vo veci samej o určenie existencie záložného práva zriadeného záložnou zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXX, pre k.ú. K., obec K., okres K., a to

- parcela KN-C č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m<sup>2</sup>,
- parcela KN-C č. XXX, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m<sup>2</sup>,
- stavba - DOM so súpisným č. XX, postavený na parcele KN-C XXX/X,

a to najneskôr do 30 dní od právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 12C/130/2016.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 17.07.2019 bol tunajšiemu súdu doručený návrh žalobcu PROPERTY DEVELOPMENT GROUP INTERNATIONAL LTD (ďalej aj len ako „Žalobca“) na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha, aby súd uložil žalovaným povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. XXXX, pre k.ú. K., obec K., okres K., a to: a) parcela KN-C č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 885m<sup>2</sup>; b) parcela KN-C č. XXX, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m<sup>2</sup>; c) stavba - DOM so súpisným č. XX, postavený na parcele KN-C č. XXX/X (ďalej aj len ako „Nehuteľnosti“); vrátane ich akéhokoľvek scudzenia alebo iného prevodu, vydraženia, zaťaženia, vloženia ako vkladu do obchodnej spoločnosti alebo družstva, prestavby, prenájmu alebo iného prenechania do užívania tretej osobe a súčasne, aby súd uložil povinnosť žalobcovi podať žalobu

vo veci samej o určenie existencie záložného práva zriadeného záložnou zmluvou uzavretou dňa XX.XX.XXXX na Nehnuteľnostiach a to najneskôr do 30 dní od právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Zvolen pod sp.zn. 12C/130/2016 (ďalej aj len ako „Návrh“).

2. Žalobca svoj Návrh odôvodnil tým, že na tunajšom súde prebieha konanie o určenie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam pod sp.zn. 12C/130/2016, kde na strane žalobcu vystupujú osoby, ktoré sú v tomto konaní označení ako žalovaní a na strane žalovaného vystupuje spoločnosť Glacies Property Corporation Ltd., ktorej Žalobca v postavení záložného veriteľa z titulu záložnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX v spojení so zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX previedol v rámci výkonu záložného práva Nehnuteľnosti, pričom prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam bol katastrálnym odborom zapísaný vo vkladovom konaní X. XXXX/XXXX. V čase podania Návrhu je výsledok konania sp.zn. 12C/130/2016 neistý a v prípade, ak by súd žalobe vyhovel, Žalobca by ako záložný veriteľ bol povinný uhradenú kúpnu cenu za Nehnuteľnosti vrátiť kupujúcemu v celosti tak, ako by k prevodu Nehnuteľnosti a tým k výkonu záložného práva vôbec nedošlo, nakoľko súd by predbežne vyhodnotil kúpnu zmluvu uzavretú v rámci výkonu záložného práva ako neplatnú s účinkami ex tunc.

3. Žalobca ďalej uvádza, že dôvod neplatnosti výkonu záložného práva by znamenal, že by mal byť navrátený právny stav z času pred výkonom záložného práva, akoby k výkonu záložného práva nedošlo. To znamená, že by malo byť do katastra nehnuteľnosti znova zapísané záložné právo záložného veriteľa - Žalobcu, nakoľko nemohlo zaniknúť vykonaním, ak by bol výkon záložného práva posúdený ako neplatný. V záujme ochrany legitímnych práv Žalobcu je potrebné, aby súd pre prípad úspechu žalovaných v konaní sp.zn. 12C/130/2016 určil, že existuje záložné právo záložného veriteľa na Nehnuteľnostiach. V opačnom prípade by nastal zákonom nespravodlivý stav, podľa ktorého by záložný veriteľ stratil bez právneho dôvodu a proti svojej vôli zabezpečenie pohľadávky. Ak by boli žalovaní v konaní sp.zn. 12C/130/2016 úspešní a zapísaní do katastra nehnuteľností ako vlastníci Nehnuteľnosti, nič by im nebránilo Nehnuteľnosti predať, prenajať, vydražiť alebo inak s nimi nakladať na škodu Žalobcu ako záložného veriteľa. Preto aby nebol Žalobca poškodený na svojich právach, je nevyhnutne potrebné bezodkladne upraviť pomery. Neodkladné opatrenie zabezpečí ochranu legitímneho nároku Žalobcu ako záložného veriteľa pred disponovaním s Nehnuteľnosťami, ktoré by mohli viesť k zmareniu domáhania sa ochrany záložným veriteľom. Žalovaní sú pritom povinní takéto obmedzenie znášať, nakoľko dobrovoľne uzavreli záložnú zmluvu a zaťažili Nehnuteľnosti, teda sa zaviazali znášať obmedzenia vlastníctva súvisiace so vznikom záložného práva. Neodkladné opatrenie by pritom obmedzovalo žalovaných iba v prípade ak by boli úspešní v konaní sp.zn. 12C/130/2019. Návrh nemôže byť podaný až po skončení uvedeného konania, nakoľko lehota na rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia predstavuje 30 dní, pričom až do rozhodnutia o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia by žalovaným nič nebránilo v uskutočnení úkonom, ktorým má byť zabránené neodkladným opatrením. Existuje tak naliehavý právny záujem na obmedzení žalovaných vo vzťahu k dispozícii s Nehnuteľnosťami. Nevyhovenie Návrhu môže spôsobiť Žalobcovi škodu v podobe straty zabezpečenia pohľadávky, prípadne znehodnotenia zálohu, prípadne môže poškodiť tretie osoby, ktoré nebudú mať vedomosť o existencii záložného práva k Nehnuteľnostiam. Vyhovenie Návrhu neobmedzí žalovaných počas trvania konania sp.zn. 12C/130/2016 vôbec a po skončení konania v prípade ich úspechu budú obmedzení iba v takom rozsahu, aký sú povinní znášať s prihliadnutím na to, že zaťažili svoj majetok záložným právom.

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

5. Podľa ust. § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Podľa ust. § 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 ust. § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>> CSP 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.

8. Podľa ust. § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

10. Podľa ust. § 340 ods. 1 CSP, ak neodkladné opatrenie zaniklo alebo bolo zrušené z iného dôvodu než preto, že sa návrhu vo veci samej vyhovelo, alebo preto, že právo navrhovateľa bolo uspokojené, navrhovateľ je povinný nahradiť škodu a inú ujmu tomu, komu neodkladným opatrením vznikli.

11. Neodkladné opatrenie je preventívny prostriedok, ktorým sa poskytne okamžitá ochrana porušeným alebo ohrozeným právam ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude zmarená. Predpokladom na vydanie neodkladného opatrenia je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana; odôvodnenosť potreby neodkladnej úpravy pomerov alebo odôvodnenosť, že exekúcia bude ohrozená. Je nevyhnutné aby bol osvedčený nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj osvedčenie nebezpečenstva bezprostrednej ujmy. Nebezpečenstvo, že exekúcia bude zmarená musí byť reálne a musí hroziť bezprostredne.

12. Súd posudzuje potrebu nariadiť neodkladné opatrenie v kontexte požadovanej ochrany, a to či:

- a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami;
- b) navrhovateľom tvrdené skutočnosti sú osvedčené a či odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie;
- c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha;
- d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav;
- e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah;
- f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

13. Súd preskúmal Návrh Žalobcu spolu s pripojenými dôkaznými prostriedkami (zmluva o úvere zo dňa XX.XX.XXXX; dodatok č. 1 k zmluve o úvere; záložná zmluva zo dňa XX.XX.XXXX; uznanie záväzku zo dňa 10.11.2014; uznanie záväzku zo dňa 03.12.2014; zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX; oznámenie Okresného úradu K. o zápise zmien v dôsledku postúpenia pohľadávky a výpis z LV č. XXXX pre k.ú. K.) postupujúc v zmysle bodu 12 tohto odôvodnenia a vysporiadaním sa so všetkými podmieňujúcimi podmienkami potreby nariadiť neodkladné opatrenie a má za to, že Žalobca osvedčil naliehavosť upraviť pomery formou neodkladného opatrenia a Návrh je dôvodný.

14. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodit' nutnosť bezodkladnej úpravy tak, že ak by k bezodkladnej úprave nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprímeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami. Je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti hodnoverne osvedčujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana.

15. Žalobca listinne preukázal, že Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX zriadili žalovaní ako záložcovia v prospech pôvodného záložného veriteľa spoločnosti AFFIS venture capital, s.r.o. záložné právo k Nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere zo dňa XX.XX.XXXX v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX, pričom žalovaný I/ svoj dlh čo do výšky 66.720,98 Eur uznal uznaním záväzku zo dňa 10.11. 2014 a uznaním záväzku zo dňa 03.12.2014. Zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX bola pohľadávka pôvodného záložného veriteľa

postúpená na Žalobcu. Zmena zápisu údajov zo zmluvy o postúpení pohľadávok v prospech Žalobcu - nového záložného veriteľa bola vykonaná dňa 24.02.2016. Súd má tiež za preukázané, že výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti je spoločnosť Glacies Property Corporation Ltd. z titulu kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorú v mene žalovaných ako predávajúcich podpísal Žalobca ako záložný veriteľ. Súd tiež vykonal lustráciu v registri tunajšieho súdu a zistil, že na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 12C/130/2016 skutočne prebieha konanie o určenie vlastníckeho práva medzi žalovanými ako žalobcami a spoločnosťou Glacies Property Corporation Ltd. ako žalovaným.

16. Z uvedeného teda jednoznačne vyplýva, že a) medzi Žalobcom a žalovanými existoval (pred výkonom záložného práva) právny vzťah z titulu záložnej zmluvy k Nehnuteľnostiam a tento právny vzťah Žalobca osvedčil; b) Žalobcom tvrdené skutočnosti sú osvedčené a odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, a to z dôvodu ohrozenia práva Žalobcu ako záložného veriteľa v prípade, že by mali žalovaní v konaní 12C/130/2016 úspech a následne by bolo ich vlastníctvo k Nehnuteľnostiam zapísané v katastri nehnuteľností, avšak už bez zápisu záložného práva, čím by mohlo dôjsť k zmareniu zabezpečenia Žalobcovej pohľadávky; c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, nakoľko popísaný hroziaci stav možno odstrániť len týmto neodkladným opatrením, čím sa zabezpečí pohľadávka Žalobcu do času právoplatného rozhodnutia o určovacej žalobe, kde bude bližšie posúdená predbežná otázka určenia (ne)platnosti záložnej zmluvy ako aj naliehavý právny záujem na požadovanom určení a rovnako či by bez tohto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené alebo či by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým; d) keďže neodkladné opatrenie bude trvať iba do času právoplatného rozhodnutia vo veci samej nebude vytvorený nenávratný stav; e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, pretože neodkladné opatrenie sa nariaďuje iba za predpokladu úspechu žalovaných v konaní sp.zn. 12C/130/2016, súd sa pritom stotožnil s argumentom Žalobcu, že žalovaní nebudú počas trvania predmetného konania obmedzení žiadnym spôsobom a po skončení konania v prípade ich úspechu budú obmedzení iba v takom rozsahu, aký sú povinní znášať s prihliadnutím na to, že zaťažili svoj majetok záložným právom; f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením a to okrem iného najmä z dôvodu, že v súčasnosti je ako vlastník Nehnuteľnosti zapísaný v katastri nehnuteľnosti spoločnosť Glacies Property Corporation Ltd.

17. V tomto smere teda možno konštatovať, že hodnoverným preukázaním Žalobcových tvrdených skutočností došlo k splneniu všetkých zákonom predpísaným podmienkam na nariadenia neodkladného opatrenia a preto súd rozhodol tak, ako je uvedené v prvom výroku tohto uznesenia.

18. Pretože účelom tohto neodkladného opatrenia je iba dočasná úprava pomerov strán sporu z dôvodu, že otázka existencie záložného práva bude prejednávaná a rozhodnutá až v meritórnom rozhodnutí, súd v súlade s ust. § 336 ods. 1 CSP uložil Žalobcovi povinnosť podať v lehote 30 dní od právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 12C/130/2016.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici (§ 362 ods. 1, prvá veta CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada (§ 125 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania 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). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie

spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP). Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 CSP).