

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 7C/21/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6719202800  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Konáriková  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6719202800.1

## Uznesenie

Okresný súd Zvolen v právnej veci žalobcu Z. N., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. Š. XXXX/XX, XXX XX L., zast. JUDr. Ľubomír Ivan, advokát, so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, proti žalovanému Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, so sídlom v Bratislave, Tomášikova 48, za účasti dražobníka Dražobník, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, v konaní o určenie neexistencie záložného práva, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

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

Žalovaný je p o v i n ť y zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu L., nachádzajúcim sa v katastrálnom území L. obci L. okrese L. zapísaným na LV č. XXXX a to:

- a) pozemku - parcele registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m2 záhrada;
- b) pozemku - parcele registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m2 zastavaná plocha a nádvorie,

Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 je p o v i n ť a zdržať sa realizácie dražby nehnuteľností vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu L. nachádzajúcich sa v katastrálnom území L., obci L. okrese L. zapísaných na LV č. XXXX a to:

- a) pozemku - parcely registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m2 záhrada;
- b) pozemku - parcely registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m2 zastavaná plocha a nádvorie.

### o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 13.06.2019 doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.06.2019 domáha rozhodnutia súdu, ktorým by určil, že na pozemkoch vedených katastrálnym odborom Okresného úradu L. nachádzajúcich sa v katastrálnom území L. obci L. okrese L. zapísaných na LV č. XXXX, a to na:

- a) pozemku - parcele registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m2 záhrada;
- b) pozemku - parcele registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m2 zastavaná plocha a nádvorie neviazne záložné právo v prospech žalovaného zriadené zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvorenou medzi Q.Ľ.A. N. J.. XX.XX.XXXX Y. G. Ľ.W. Š. XXXX/XX, XXX XX L., občiankou SR ako záložcom a žalovaným ako záložným veriteľom dňa 27.08.2010, na základe ktorej bol vklad záložného práva do katastra nehnuteľností povolený v konaní vedenom (vtedajšou) Správou katastra L. pod sp. zn. V 2300/10.

2. Súčasne so žalobou vo veci samej navrhol žalobca aj nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva a zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k.ú. L., obec L., okres L., zapísané na LV č. XXXX, ktoré sú vo vlastníctve Q. N. v podiele 1/1.

3. Svoju žalobu, resp. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že darovacou zmluvou zo dňa 27.07.2005 daroval ako darca Q.L.A. N., J.. XX.XX.XXXX, Y.X. G. L.W. Š. XXXX/XX, XXX XX L. pozemok vedený Správou katastra L. nachádzajúci sa v katastrálnom území L., obci L., okrese L. zapísaný na LV č. XXXX, a to:

a) pozemok - parcelu registra "C" parc. č. XXX o výmere 313 m<sup>2</sup> záhrady;

príčom tomuto pozemku po zápise geometrického plánu zodpovedajú

i. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m<sup>2</sup> záhrady;

ii. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría.

4. Žalobca ďalej uvádza, že dňa 06.10.2009 ho Q.L.A. N., J.. XX.XX.XXXX, po predchádzajúcich slovných urážkach bezdôvodne fyzicky napadla v prítomnosti ich syna S. N. a spôsobila mu rukami škrabance na tvári a aj na rukách, ako aj modrinu pod ľavým okom v dôsledku silného úderu päšťou, a teda sa voči žalobcovi správala tak, že tým hrubo porušila dobré mravy, a teda naplnila všetky zákonné predpoklady na to, aby sa žalobca mohol voči nej domáhať vrátenia daru. Žalobca sa určenia vlastníckeho práva v dôsledku zániku darovacej zmluvy domáha v konaní vedenom na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 16C/21/2019.

5. Žalobca následne zistil, že Q.A. N., J.. XX.XX.XXXX, po tom, ako si žalobca uplatnil svoje právo na vrátenie daru výzvou zo dňa 07.10.2009 uzatvorila so žalovaným zmluvu o zriadení záložného práva, na základe ktorej viazne aj na darovaných pozemkoch záložné právo v znení: Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc. č. XXX/X XXX/X stavba so súpisným číslom XXXX na pozemku C KN parc. č. XXX/X v 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48 Bratislava, IČO: 00 151 653 V 2300/10 z 27.09.2010 - 2494/10.

6. Súbežne žalovaný začal s výkonom záložného práva k pozemkom, ktoré sú predmetom konania o určenie vlastníckeho práva, ako aj predmetom konania o určenie neexistencie záložného práva, a teda je daná bezprostredná hrozba, že k nim žalobca nenávratne stratí možnosť opätovne nadobudnúť vlastníctvo. Výkonom záložného práva poveril žalovaný spoločnosť DRAŽOBNÍK s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v oddiele Sro, vo vložke č. 19669/V. Naliehavosť na vydaní neodkladného opatrenia odôvodňuje žalobca potrebou uloženia povinnosti dražobníkovi a žalovanému zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k neoprávnenému odňatiu jeho vlastníckeho práva.

7. Žalobca k žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia priložil vo fotokópii Zmluvu o splátkovom úvere č. 0305438767 zo dňa 27.08.2010 uzatvorenú medzi S. N., J.. XX.XX.XXXX L. N., J.. XX.XX.XXXX a žalovaným ako veriteľom, z ktorej súd zistil, že žalovaný poskytol úver na nadobudnutie, úpravu a údržbu nehnuteľností vo výške 237.000,00 Eur, s fixnou úrokovou sadzbou na 3 roky, ku dňu uzatvorenia zmluvy vo výške 5,09 % ročne, výška mesačnej splátky bola stanovená na 1012,08 Eur, počet splátok 356, konečná splatnosť úveru 27.05.2040.

8. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.08.2010 súd zistil, že bola uzatvorená medzi žalovaným ako záložným veriteľom a záložcom Q. N., jej predmetom je zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplatenia pohľadávky a jej príslušenstva vznikutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o úvere č. 0305438767 zo dňa 27.08.2010, uzatvorenej medzi žalovaným ako veriteľom a S. N., J.. XX.XX.XXXX M. L. N., J.. XX.XX.XXXX ako dlžníkmi. Zálohom sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. L. a na LV č. XXXX pre k.ú. L..

9. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. L. súd zistil, že Q. N. je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na tomto LV, v časti C: Ťarchy je uvedená Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne Bratislava, IČO: 00 151 653, na nehnuteľnosť: Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc. č. XXX/X XXX/X stavba so súpisným číslom XXXX na pozemku C KN parc. č. XXX/X v 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48 Bratislava, IČO: 00 151 653 V 2300/10 z 27.09.2010 - 2494/10. Tiež na LV je uvedená poznámka P 159/2019 zo dňa 27.05.2019-1881/19 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., IČO 36764281 so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice. Tiež je na LV uvedená poznámka P 462/13 zo dňa 23.07.2019-2027/13 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava formou dobrovoľnej dražby.

10. Z darovacej zmluvy zo dňa 27.07.2005 súd zistil, že žalobca daroval Q. N., J.. XX.XX.XXXX Y. G. L.W. Š.Y. XXXX/XX, XXX XX L. pozemok vedený Správou katastra L. nachádzajúci sa v katastrálnom území L., obci L., okrese L. zapísaný na LV č. XXXX, a to:

a) pozemok - parcelu registra "C" parc. č. XXX o výmere 313 m<sup>2</sup> záhrady;

príčom tomuto pozemku po zápise geometrického plánu zodpovedajú

i. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m<sup>2</sup> záhrady;

ii. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría.

11. Z výzvy na vrátenie daru súd zistil, že žalobca výzvou zo dňa 07.10.2009 požiadal Q. N., aby mu bezodkladne vrátila predmet daru, a to pozemok vedený Správou katastra L. nachádzajúci sa v katastrálnom území L., obci L., okrese L. zapísaný na LV č. XXXX, a to:

a) pozemok - parcelu registra "C" parc. č. XXX o výmere 313 m<sup>2</sup> záhrady;

príčom tomuto pozemku po zápise geometrického plánu zodpovedajú

i. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m<sup>2</sup> záhrady;

ii. pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría.

12. Z oznámenia o dražbe Zn. 017/2019 dražobníka DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 vo veci navrhovateľa dražby Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava súd zistil, že dňa 25.06.2019 o 14:45 hod sa má konať dražba predmetom ktorej sú nehnuteľnosti uvedené na LV č. XXXX pre k.ú. L., obec L., okres L. a to : a) pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m<sup>2</sup> záhrady, b) pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría, c) stavba so súpisným číslom XXXX rodinný dom, postavený na parcele č. XXX/X v spoluvlastníckom podiele 1/1.

13. 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.

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

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

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

17. Podľa § 326 ods. 1 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.

18. 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.

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

20. Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách, podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis.

21. Neodkladné opatrenie je inštitútom v civilnom procese, ktorého funkciou je zabrániť bezodkladnou úpravou nepriaznivým následkom, ktoré by mohli pred začatím konania, v už začatom konaní, alebo po skončení konania vo veci samej nastať. Podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia je osvedčenie, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by došlo k nepriaznivému zásahu do práv strany, resp. že existuje obava, že druhá strana sporu výkon rozhodnutia o nároku žalobcu zmarí alebo aspoň ohrozí. 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 nemusia byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k bezodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným 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. Okrem existencie nároku musí navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčiť i to, že úprava pomerov strán neznamená odklad, alebo že by bol prípadný budúci výkon rozhodnutia ohrozený. Súd neodkladné opatrenie nariadi, ak sú osvedčené dôvody jeho nariadenia a ak je potrebné bezodkladne upraviť dané pomery.

22. Súd posudzoval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti nároku, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia a osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán, pričom dospel k záveru, že návrh je dôvodný.

23. Žalobca preukázal, že v súčasnosti sú predmetné nehnuteľnosti predmetom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z.. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. L., ako i z predloženého oznámenia o dražbe mal súd preukázané, že žalovaný ako záložný veriteľ inicioval dobrovoľnú dražbu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve Q. N., J.. XX.XX.XXXX. Je teda nesporné, že žalovaný chce realizovať záložné právo zriadené v jeho prospech dražbou predmetných nehnuteľností. Žalobca pritom v konaní vo veci samej napadol neexistenciu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Žalobca sa v konaní vedenom Okresným súdom Zvolen pod sp. zn. 16C/21/2019 domáha určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov je v prejednáwanej veci odôvodnená správaním sa žalovaného, ktorý vykonáva úkony, v dôsledku ktorých môže dôjsť k zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

24. V konaní vo veci samej sa žalobca domáha určenia neexistencie záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX nachádzajúcich sa v k.ú. L., obec L. okres L., a to: a) pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 255 m<sup>2</sup>, záhrada b) pozemok - parcela registra "C" parc. č. XXX/X o výmere 58 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie. Žalobca má za to, že Q.A. N., ktorej daroval pozemky darovacou zmluvou dňa 27.07.2005 a následne ich výzvou dňa 07.10.2009 žiadal bezodkladne vrátiť, nemala právo predmetné pozemky zaťažiť záložným právom. Žalobca má za to, že v dôsledku dovolania sa práva na vrátenie daru nebola Q. N. oprávnená s nehnuteľnosťami nakladať, preto ani nedošlo k platnému zriadeniu záložného práva v prospech žalovaného.

25. Súd na základe skutočností tvrdených žalobcom v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dôsledne pristúpil k skúmaniu toho, v akom rozsahu došlo, resp. môže dôjsť k narušeniu práva tej - ktorej strany sporu a bral zreteľ i na to, či by nevyhovením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemohlo dôjsť k ťažko zvrátiteľnej situácii, kde by vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam mohlo v dôsledku dražby prejsť na inú osobu. Je zrejmé, že nariadenie neodkladného opatrenia v prejednáwanej veci je spojené so zásahom do práv a právom chránených záujmov žalovaného, preto bol súd pri rozhodovaní povinný zvážiť, či by jeho nariadením nedošlo k zásahu do týchto práv nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Zásah do práv a právom chránených záujmov žalovaného súd v predmetnej veci považoval za primeraný. Zároveň mal súd za to, že bolo potrebné priznať žalobcovi právnu ochranu, pretože žalovanému by nič nebránilo v rámci dobrovoľnej dražby realizovať výkon záložného práva. Uspokojenie pohľadávky žalovaného zo Zmluvy o úvere v prípade neúspechu žalobcu v konaní vo veci samej nie je žiadnym spôsobom ohrozené. Žalovaný je len v určitom rozsahu, do právoplatného skončenia konania vo veci samej, obmedzený vo svojom práve na výkon záložného práva. Ide však o obmedzenie, ktoré podľa názoru súdu musí žalovaný v tomto spore strpieť. Neodkladné opatrenie v prejednáwanej veci má preventívny a zabezpečovací charakter, neprejudikuje sa ním rozhodnutie súdu vo veci samej a v rámci posudzovania splnenia predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia nie je úlohou súdu podrobne sa zaoberať dôvodmi a okolnosťami, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie vo veci samej. Súd poukazuje aj na ust. § 3 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., ktoré predpokladá možnosť zakázať navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi nakladať s predmetom dražby, a to i formou neodkladného opatrenia.

26. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd teda vychádzal zo základného princípu, že nevyhovením návrhu by mohla nastať situácia, ktorú by bolo možné zvrátiť len s veľkými ťažkosťami. Súd mal zo skutkových a právnych okolností uvádzaných v návrhu preukázanú potrebu dočasnej úpravy pomerov vzhľadom na existenciu bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá by mohla viesť vo vzťahu k žalobcovi k ťažko zvrátiteľným následkom. Zo zákona nevyplýva, že existencia bezprostredne hroziacej ujmy, resp. potreba bezodkladnej úpravy pomerov musí byť jednoznačne preukázaná. Upravuje len určitú obavu, pričom v zákone nie je vyjadrená miera tohto ohrozenia. Takáto obava je v prejednávanej veci daná tým, že prípadným výkonom záložného práva predajom nehnuteľností v dražbe môže dôjsť k zmene vlastníckych vzťahov, a teda k ťažko zvrátiteľnému stavu. Hlbšie posudzovanie týchto otázok si však vyžaduje vykonanie dokazovania a presahuje rámec rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

27. So zreteľom na vyššie uvedené mal súd za to, že žalobca v prejednávanej veci osvedčil nevyhnutnosť bezodkladnej úpravy pomerov v navrhovanom rozsahu, preto súd vyhovel návrhu žalobcu a nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam a dražobníkovi povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby týchto nehnuteľností.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v štyroch vyhotoveniach.

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). 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 a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. 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.