

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/28/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6111228731  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 02. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2012:6111228731.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľky Q. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. č.XX, A. A., zast. Advokátskou spoločnosťou URBÁNI & Partners, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Skuteckého č.17, Banská Bystrica, proti odporcovi 1/ R & B FAKTORING, s.r.o., so sídlom Štúrova č. 9, Brezno, IČO: 45 662 649, 2/ MIONEX, s.r.o., so sídlom Kpt. Jaroša č.11, Banská Bystrica, IČO: 36 637 726 a 3/ Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. č.XX, A. A., vo veci určenia neplatnosti dražby a určenia vlastníckeho práva, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia podľa § 76 ods.1 písm.e/, f/ O.s.p., na odvolanie odporcu 3/ proti uzneseniu Okresného súdu v Banskej Bystrici č.k. 16C/170/2011-19, zo dňa 12.12.2011, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu p o t v r d z u j e.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd rozhodol tak, že zakázal odporcovi 3/ previesť na tretie osoby alebo zaťažiť právom tretích osôb, vrátane práva nájmu, nehnuteľnosť vedenú na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra A. A., zapísanú na LV č. XXXX, kat. úz. T., byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. XX, nachádzajúci sa v A. A. na Ul. V. v obytnom dome súp. č. XXXX, postavenom na parcele CKN č. 2161/1, 2161/2, 2162, 2163, 2164, 2165, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 2894/748643 na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica o určenie vlastníckeho práva a určenie neplatnosti dražby. Odporcovi 3/ uložil povinnosť umožniť výkon užívacieho práva navrhovateľky k označenej nehnuteľnosti až do právoplatného skončenia vo veci samej. Ďalej rozhodol, že odporca 3/ je povinný umožniť výkon užívacieho práva navrhovateľky k uvedenej nehnuteľnosti, až do právoplatného skončenia vo veci samej.

Okresný súd rozhodol vo veci podľa § 102 ods.1 ako aj § 76 ods.1 písm.e/, f/ O.s.p.. Uviedol, že v návrhu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľka vyjadruje skutočnosťou, že odporca 3/ v zmysle výsledku dražby môže nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou, previesť ju na tretie osoby, zaťažiť právom tretích osôb a spôsobiť tak nepriaznivé následky, ktoré by v prípade úspechu navrhovateľky vo veci v budúcnosti nebolo možné alebo bolo možné s ťažkosťami odstrániť a navrátiť tak pôvodný stav. Stotožnil sa so skutkovými dôvodmi návrhu z dôvodu, že existuje podmienka preukázania dôvodnej obavy o vznik škody bez nariadenia predbežného opatrenia.

Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie odporca 3/. Uviedol, že nebol súdu predložený dôkaz zo strany navrhovateľky, a to zápisnica o odovzdaní predmetu dražby a nájomná zmluva uzatvorená medzi ním a navrhovateľkou podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka zo dňa 16.11.2011. Na základe tejto nájomnej zmluvy ako prenajímateľ prenajal navrhovateľke predmetnú nehnuteľnosť na dobu určitú od 16.11.2011 do 02.01.2012 za dohodnuté nájomné. Fotokópiu nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní predmetu dražby pripojil k odvolaniu. Má za to, že navrhovateľka súhlasila s vykonanou dražbou, preto s ním

uzatvorila nájomnú zmluvu na byt, ktorý bol predmetom dražby. Ani po podpísaní zápisnice mu nebol umožnený vstup do bytu. Navrhovateľka pritom v byte nebyva a poskytuje v ňom ubytovanie tretej, jemu neznámej osobe. Nevidí preto dôvod na vydanie predbežného opatrenia, ktoré ho obmedzuje vo vlastníckych právach a žiada preto návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietnuť. Protestuje proti tomu, aby navrhovateľka bola oslobodená od súdnych poplatkov, nakoľko na zastupovanie vo veci advokátskou kanceláriou jej finančné prostriedky nechýbajú.

Navrhovateľka ani odporcovia 1/, 2/ sa k odvolaniu odporcu 3/ nevyjadrili.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec prejednal podľa ustanovenia § 212 ods.1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 214 ods.2 O.s.p. napadnuté uznesenie okresného súdu podľa ustanovenia § 219 ods.1, 2 O.s.p. vo výroku ako vecne správne potvrdil.

Z dočasného charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné na vydanie konečného rozhodnutia vo veci.

Ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že ho neskoršie nebude možné vykonať, alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne vydá predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz (§ 102 O.s.p.). Nárok, ktorému má byť poskytnutá dočasná ochrana musí byť aspoň osvedčený a navrhovateľ musí osvedčiť potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo dôvodnosť obavy z ohrozenia výkonu rozhodnutia.

Navrhovateľka v konaní žiada určiť, že dobrovoľná dražba osvedčená notárskou zápisnicou spísanou notárkou JUDr. Danielovou Vozárovou, so sídlom v Banskej Bystrici vykonaná dňa 16.11.2011 o 10.00 hod. pod číslom 19/2011 na Skuteckého ul. č. 17 v Banskej Bystrici, ktorej predmetom bola „označená“ nehnuteľnosť, je neplatná a žiada určiť, že je výlučnou vlastníčkou v podiele 1/1 k „označenej“ nehnuteľnosti. Svoje právo odvodzuje z názoru, že uskutočnená dobrovoľná dražba je neplatná a že jej osobou, ktorá bola dotknutá na svojich právach, pretože vzhľadom na neplatnosť zmluvy o úvere, dodatku č.1, Zmluvy o zriadení záložného práva, pre rozpor s dobrými mravmi ako aj akcesorickú povahu Zmluvy o zriadení záložného práva k hlavnému záväzku, došlo k porušeniu § 3 ods.1 zákona o dobrovoľnej dražbe, nakoľko predmetom dražby bol byt, ku ktorému nikdy platne nevzniklo záložné právo, takže dražba sa konala na základe neplatného právneho úkonu. Rovnako dražba sa konala za účelom uspokojenia pohľadávky odporcu 1/ vo výške 14.550 eur, pričom skutočná výška jeho pohľadávky voči nej takúto sumu nikdy nedosiahla, a to vzhľadom na jej úhrady a výšku skutočne požiadaných peňažných prostriedkov. Vykonanou dražbou boli priamo porušené jej práva ako vlastníčky bytu, dražbou sa vytvoril pre ňu stav právnej neistoty, keďže na základe dražby odporca 3/ ako vydražiteľ bol zapísaný do katastra nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností, ktoré však vydražiť právne relevantným spôsobom nemohol. Má naliehavý právny záujem na veci, na uvedenie veci do pôvodného právneho stavu pred dražbou.

Navrhovaným predbežným opatrením sa preto domáha svojej ochrany, pretože odporca 3/ môže s predmetnou nehnuteľnosťou voľne nakladať a robiť právne úkony, ktoré ju môžu poškodiť a taktiež môže dôjsť k vyvolaniu ďalších sporov a nebudú chránení ani prípadní dobromyseľní nadobúdatelia týchto práv.

Krajský súd v danej veci dospel zhodne s okresným súdom k názoru, že návrhu na vydanie predbežného opatrenia podľa ustanovenia § 76 ods.1 písm.e/ a f/ O.s.p. je potrebné vyhovieť, pretože je potrebné dočasne upraviť pomery ohľadom predmetných nehnuteľností do právoplatného skončenia sporu vo veci samej tak, aby tieto odporca 3/ nemohol previesť na iné osoby, či fyzické alebo právnické alebo zaťažiť. Navrhovateľka podala v zákonnej lehote návrh na určenie neplatnosti dražby. Je tu nebezpečenstvo, že by odporca 3/ mohol nehnuteľnosť, ktorú nadobudol v dobrovoľnej dražbe, ktorá predtým vlastnícky patrila navrhovateľke, previesť na tretie osoby alebo zaťažiť právom tretích osôb, vrátane práva nájmu a je tu preukázaná tak, ako uvádza okresný súd, existencia dôvodnej obavy o

vznik škody v prípade, keby návrhu na vydanie predbežného opatrenie nebolo vyhovené. Navrhovateľka dostatočne osvedčila svoj nárok, na základe ktorého sa domáhala vydania predbežného opatrenia. Predbežným opatrením treba zabrániť vzniku nenávratného alebo len ťažko napravitelného stavu v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej. Rozsah predbežného opatrenia je primeraný právom, na základe ktorého boli dočasne upravené pomery účastníkov.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu X:X.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.