

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/4/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112237536  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1112237536.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľov: 1. C. C. J., 2. B. J., obaja bytom v R. F. Y.L. L. C. R. Í., XX J. M., K., W., L. XHR, 3. J. D. R., 4. C. H. R., obaja bytom v R. F. Y. L. C. R. Í., XX L. K., P. D., L., L. XDL, všetci právne zastúpení JUDr. Imrichom Vasiľom, LL.B., LL.M., advokátom so sídlom v Bratislave, Bajkalská 29/C, proti odporcovi: J. L. R., C..R., IČO: XX XXX XXX, so sídlom v Ž., P. XX, o zrušenie záložného práva k nehnuteľnosti a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľov v 1. až 4. rade proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I zo dňa 11. decembra 2012, č.k. 25C 208/2012-98, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľov v 1. až 4. rade na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa navrhovatelia domáhali, aby súd zakázal odporcovi výkon záložného práva k nehnuteľnosti tým, že scudzí alebo zaťaží nehnuteľný majetok - nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov, na ktorej má odporca zriadené záložné právo, a to k nehnuteľnosti - bytu č. X, vchod č. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXXXXX na E. N. Č..X Y. L., ktorý je v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov o veľkosti podielu 1/4 každého z navrhovateľov, so spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku o veľkosti podielu XXXX/XXXXX každého z navrhovateľov, postavený na pozemku s parcelným číslom XXXX/X o výmere 284m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. XXXX, vedenom F. Ú. Y. L., R. F. pre P. H. R. L., pre S. L. A., Obec L. - mestská časť R. H., katastrálne územie R. H. (ďalej len nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov), a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Navrhovatelia sa návrhom vo veci samej domáhajú výroku súdu, že záložné právo k nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov, zriadené v prospech odporcu, sa zrušuje.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že preskúmaním podaného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a priložených listinných dokladov a ich vzťahu k žalobnému petitu vo veci samej dospel k záveru, že návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný. V tejto súvislosti argumentoval tým, že predbežným opatrením sa upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie. V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia preto musí byť obsiahnuté i to, čoho sa navrhovateľ domáha vo veci samej, aby bolo možné posúdiť, či vzťah, ktorý sa predbežným opatrením upraví, bude vyriešený konečným rozhodnutím vydaným na základe žaloby alebo nie. Podľa neho navrhovatelia v žalobe uplatnený nárok vo veci samej, vo vzťahu ku ktorému musel súd posudzovať i dôvodnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, neosvedčili do takej miery, že by bola daná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania prostredníctvom predbežného opatrenia.

Súd prvého stupňa ďalej konštatoval, že navrhovatelia žiadali nariadiť predbežné opatrenie podľa § 76 ods. 1 písm. f/ O.s.p., ktorým súd zakáže odporcovi výkon záložného práva k nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov tým, že túto scudzí alebo zaťaží, pričom návrhom vo veci samej sa domáhajú určenia, že záložné právo k predmetnej nehnuteľnosti, zriadené v prospech odporcu, sa zrušuje z dôvodu, že odporca zneužil práva priznané Občianskym zákonníkom, keď ako záložný veriteľ nezrušil záložné právo viaznuce na ich byte č. X, hoci k bytom č. X, č. X a č. X, ku ktorým obchodná spoločnosť C., R..K..S., ako obligačný dlžník odporcu previedla vlastnícke právo na tretie osoby, záložné právo zrušil, ktorým postupom podľa navrhovateľov odporca priznal novým vlastníkom bytov výhodnejšie postavenie oproti nim. Naliehavú potrebu nariadiť predbežné opatrenie odôvodňovali navrhovatelia tým, že odporca ako záložný veriteľ oznámil navrhovateľom dňa 15.08.2012 výkon záložného práva k nehnuteľnosti v ich podielovom spoluvlastníctve, ku ktorému malo dôjsť na dobrovoľnej dražbe dňa 21.11.2012. Súd prvého stupňa vyhodnotil, že nakoľko navrhovatelia podali na súd žalobu vo veci samej spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia dňa 13.11.2012, pričom podľa oznámenia G. R., C..R.. sa dražba nehnuteľnosti navrhovateľov mala uskutočniť dňa 21.11.2012, v čase rozhodnutia súdu, teda v čase rozhodnom pre skúmanie podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia, už naliehavá potreba, ktorou navrhovatelia odôvodňovali nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, pominula.

Na záver prvostupňový súd zhrnul, že navrhovatelia v danom štádiu konania nepreukázali dôvodnosť ani naliehavosť potreby dočasnej ochrany svojich práv navrhovaným predbežným opatrením. Mal tiež na to, že vzhľadom na predmet konania vo veci samej, nie je možné v tomto štádiu konania ustáliť, že konečné rozhodnutie súdu vo veci samej v znení žalobného petitu navrhovateľov vyrieši vzťahy medzi účastníkmi konania. Nemožno potom vylúčiť, že prípadné nariadenie predbežného opatrenia by mohlo spôsobiť neprímeraný zásah do vzájomných práv účastníkov konania.

Proti uzneseniu o zamietnutí návrhu na nariadenie predbežného opatrenia podali včas (faxovým podaním zo dňa 01.01.2013, doplneným originálom dňa 03.01.2013) odvolanie navrhovateľa v 1. až 4. rade, ktorí žiadali napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmeniť a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovieť, alebo rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

V odvolaní uviedli, že sa so závermi súdu v napadnutom uznesení nestotožňujú. Mali za to, že v podanom návrhu jednak osvedčili právny vzťah medzi účastníkmi konania na základe viacerých listinných dôkazov, ktoré boli prílohou k návrhu, a predložili aj Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo strany odporcu, z ktorého jednoznačne vyplýva záujem odporcu predať nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov prostredníctvom dražby. V prípade vydraženia ich nadobudne nový vlastník, čím im reálne vzniká ujma v podobe straty vlastníckych práv k ich nehnuteľnosti. Rozhodnutím o zamietnutí návrhu na nariadenie predbežného opatrenia priznal súd výhodnejšie postavenie odporcovi bez toho, aby vzal do úvahy, že sú splnené všetky zákonné predpoklady na nariadenie predbežného opatrenia, ako aj tú skutočnosť, že je potrebné najprv riadne zistiť skutkový stav v konaní vo veci samej, aby bolo možné konštatovať, či sa rozhodnutím súdu vo veci samej vyriešia alebo nevyriešia vzťahy medzi účastníkmi konania. Do tej doby, kým sa vyriešia ich vzájomné vzťahy, je potrebné dočasne upraviť medzi nimi pomery, ak bezprostredne hrozí nebezpečenstvo ujmy. Argument súdu, že naliehavá potreba úpravy pomerov účastníkov v čase rozhodovania súdu už pominula, nepovažovali navrhovatelia za relevantný, nakoľko v súlade s § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách prebieha dražba nehnuteľnosti v niekoľkých kolách v mesačných odstupoch v prípade, ak sa nehnuteľnosť nepodarí vydražiť v prvom kole dražby. Konajúci súd mal vziať pri svojom rozhodovaní do úvahy aj tú skutočnosť, že sa nehnuteľnosť nemusí podať vydražiť hneď v prvom kole dražby, ale podstatne neskôr. Na základe Oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 30.11.2012 sa dňa 20.12.2012 uskutočnilo druhé kolo dražby, pričom táto dražba bola opäť neúspešná, čím stále pretrváva potreba dočasnej úpravy vzájomných vzťahov medzi účastníkmi konania. V závere odvolania zdôraznili, že súd prvého stupňa rozhodol nesprávne, keď zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu, že navrhovatelia v žalobe uplatnený nárok vo veci samej, vo vzťahu ku ktorému musel súd posudzovať i dôvodnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, neosvedčili do takej miery, že by bola daná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania prostredníctvom predbežného opatrenia. Poukázali na splnenie všetkých zákonných

predpokladov na nariadenie predbežného opatrenia a na nebezpečenstvo ujmy, bezprostredne hroziacej navrhovateľom. Zhrnuli, že návrhom na nariadenie predbežného opatrenia vo vzťahu k ich nehnuteľnosti len požadujú legitímne obmedzenie oprávnenia odporcu nakladať s touto ich nehnuteľnosťou, keď okolnosti trvania záložného práva sú sporné, bez akýchkoľvek zásahov do práv odporcu, a to len do doby rozhodnutia o súde vo veci samej, čím sa v žiadnom prípade nejedná o neprimeraný spôsob zasiahnutia do právnych vzťahov medzi účastníkmi konania.

Odvolačný súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., oboznámil sa s obsahom návrhu vo veci samej a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, s listinnými dôkazmi, predloženými navrhovateľmi, a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nie je dôvodné.

Ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz (§ 102 ods. 1 O.s.p.).

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Účelom nariadenia predbežného opatrenia je teda rýchlá, dočasná úprava právnych pomerov účastníkov konania alebo zabezpečenie výkonu rozhodnutia. V danom prípade navrhovatelia požadujú dočasne upraviť pomery účastníkov konania do skončenia konania pred súdom vo veci samej.

Pre úspešné uplatnenie nároku na nariadenie predbežného opatrenia vyžaduje zákon osvedčenie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj naliehavosť potreby takejto dočasnej úpravy pomerov účastníkov, t.j. osvedčenie, že bez úpravy právnych pomerov by bolo právo navrhovateľov ohrozené. Oba predpoklady musia byť naplnené súčasne, inak nie je možné návrhu vyhovieť.

Navrhovatelia sa návrhom vo veci samej domáhajú voči odporcovi výroku súdu, že záložné právo k nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov, zriadené v prospech odporcu, sa zrušuje. Od skutočností, uvedených v návrhu, odvodili navrhovatelia aj potrebu upraviť pomery účastníkov predbežným opatrením. V návrhu opísali skutkový stav, ktorý predchádzal podaniu žaloby na súd a tvrdili, že ako kupujúci so spoločnosťou C., R..K..S., uzavreli dňa 25.07.2008 ako kupujúci s predávajúcimi kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudli do podielového spoluvlastníctva celý bytový dom (pozostávajúci celkovo zo X bytov a X nebytových priestorov) so súpisným číslom XXXXXX, na E. N. Y. L. spolu s pozemkom, na ktorom dom stojí, parc.č. XXXX/X (obe nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX a špecifikované v návrhu a v kúpnej zmluve), tak, že každému z navrhovateľov svedčil spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX (spolu X/XX) a spoločnosti C., R..K..S., vo veľkosti X/XX. Uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa 25.07.2008 predchádzala dohoda spoluvlastníkov, v zmysle ktorej sa spoločnosť C.X., R..K..S. zaviazala zaplatiť sumu 979.220,60 eur a vykonať rekonštrukciu navrhovateľmi vybraného bytu č. X a navrhovatelia zaplatiť sumu 116.178,72 eur, z ktorej sa časť vo výške 26.555,14 eur použije na rekonštrukciu, pričom po úhrade tejto odplaty malo dôjsť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva tak, že navrhovatelia sa stanú podielovými spoluvlastníkmi označeného bytu č. X a spoločnosť C., R..K..S. vlastníkom bytov č. X, č. X, č. X, č. X, č. X, ako aj nebytových priestorov.

Odporca ako záložný veriteľ (v tom čase pod obchodným menom G. L. R., C..R..) mal v čase uzavretia kúpnej zmluvy (dňa 25.07.2008) k bytovému domu a pozemku zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o termínovanom úvere č. 48/003/08 zo dňa 25.07.2008, uzavretej medzi ním a spoločnosťou C., R..K..S., pričom záložné právo k bytu č. X zriadil podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXXa/XX a Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXXb/XX.

Mali za to, že riadne splnili svoje povinnosti z uzavretej dohody, a rozhodnutím R. F. pre P. H. R. L. zo dňa 26.10.2010, č. Y. XXXXX/XX, došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a navrhovateľa nadobudli vlastnícke právo k bytu č. X. Zistili však, že na predmetom byte naďalej viazne záložné právo v prospech odporcu ako záložného veriteľa, pričom pokiaľ išlo o byty č. X, č. X a č. X, ktoré spoločnosť C., R..K..S.. medzičasom predala, záložné právo v prospech odporcu bolo riadne zrušené.

Odporca listom zo dňa 15.08.2012 im oznámil, že z dôvodu nesplácania úveru poskytnutého obchodnej spoločnosti C., R..K..S.. pristúpi ako záložný veriteľ k výkonu záložného práva k bytu č. X v ich podielovom spoluvlastníctve. Konanie odporcu navrhovateľa považujú za šikanózne a za zneužitie subjektívneho práva priznaného ustanoveniami Občianskeho zákonníka, nakoľko neboli zmluvnou stranou Zmluvy o termínovanom úvere č. XX/XXX/XX, ani Zmlúv o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXXa/XX a č. XX/XXXb/XX, s obsahom týchto zmlúv sa nemali možnosť oboznámiť, pričom riadne uhradili kúpnu cenu bytu, preto odporca bol povinný zrušiť záložné právo aj vo vzťahu k nehnuteľnosti navrhovateľov a nielen k bytom č. X, č. X a č. X v bytovom dome. Navrhovateľa mali za to, že nehnuteľnosť nadobudli za tých istých okolností a podmienok ako noví vlastníci bytov č. X, č. X a č. X, ktorí ich získali bez zaťaženia záložným právom, a preto im nemôže byť priznané menej výhodné postavenie.

Odvolačný súd dôkladne preskúmal navrhovateľmi predložené listinné dôkazy za účelom posúdenia osvedčenia nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a zistil, že z listinných dôkazov vyplýva, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy k bytovému domu s pozemkom (dňa 25.07.2008) boli už tieto nehnuteľnosti zaťažené záložným právom v prospech odporcu na základe zmluvy o záložnom práve, uzavretej medzi predávajúcimi a odporcom, z dôvodu zabezpečenia záväzku kupujúceho v 1. rade - spol. C., R..K..S., vo výške 28.000.000,- Sk, ktorý vznikol zo zmluvy o termínovanom úvere č. XX/XXX/XX zo dňa 25.07.2008.

Navrhovateľa a spol. C., R..K..S.. kúpili bytový dom s pozemkom spolu so záložným právom, pričom v kúpnej zmluve vyhlásili, že sa s obsahom záložnej zmluvy oboznámili. Z rozhodnutia R. F. pre P. H. R. L. č. Y. XXXXX/XX zo dňa 26.10.2010 vyplýva, že bol povolený vklad vlastníckeho práva k bytu č. X a podielu o veľkosti XXXX/XXXXX na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku v prospech navrhovateľov (každý z nich v podiele X/X) a vlastníckeho práva k ostatným bytom a nebytovým priestorom spolu s príslušnými podielmi na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku v prospech spol. C., R..K..S., a to na základe dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, uzavretej medzi navrhovateľmi a spol. C., R..K..S.. Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že v súčasnosti sú byty č. X, X a X vo vlastníctve ďalších osôb na základe kúpnych zmlúv z rokov 2011 a 2012. Záložné právo v prospech odporcu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľov a spol. C., R..K..S.. je na LV č. XXXX v časti C: farchy, doposiaľ zapísané podľa Y.-XXXXX/XX zo dňa 29.07.2008.

Navrhovateľa k nimi tvrdenému skutkovému stavu žiadne ďalšie listinné dôkazy nepredložili, okrem anglicky napísaného dokumentu s názvom „C.“, ktorý však odvolací súd nemohol preskúmať, keďže preklad do slovenského jazyka nebol predložený. Nepredložili spolu s návrhom ani s odvolaním zmluvy o zriadení záložného práva, preskúmateľnú dohodu o kúpe nehnuteľností zo dňa 25.07.2008, prípadné listinné dôkazy o určení a zaplatení kúpnej ceny za byt č. 4 (podľa ich tvrdení), ani dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Z vyššie uvedených, nimi predložených listinných dôkazov v žiadnom prípade nevyplývajú tvrdenia navrhovateľov v návrhu a v odvolaní, ktorými by mal byť osvedčený ich nárok na zrušenie záložného práva k nehnuteľnostiam v ich podielovom spoluvlastníctve súdom. Navrhovateľa nárok neodvodzujú ani od obsahu záložnej zmluvy, ani od ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zánik záložného práva, ani od žiadnych iných listinných dôkazov, z ktorých by vyplýval nárok navrhovateľov na zrušenie záložného práva súdom. Pre účely nariadenia predbežného opatrenia nie je osvedčený taký nárok, ktorý nevyplýva zo zákona, ani žiadneho predloženého, prípadne tvrdeného dôkazu.

Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené dospel k záveru, že výhradne pre účely posúdenia naplnenia predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, nemožno nárok navrhovateľov považovať za osvedčený, pričom výsledok sporu zatiaľ prejedikovať nemožno. V súlade so závermi ustálenej výkladovej praxe treba totiž pre účely nariadenia predbežného opatrenia nárok považovať za osvedčený vtedy, ak tu existuje aspoň pravdepodobnosť jeho existencie. Je teda nevyhnutné osvedčiť danosť práva, čo súd počas konania vždy skúma vo vzťahu k nároku uplatnenému vo veci samej a k požadovanému žalobnému petitu. V danom prípade je však z predložených listinných dôkazov zrejmé len to, že navrhovatelia kúpili spolu so spol. C., R..K..S., do podielového spoluvlastníctva záložným právom zaťažený bytový dom s pozemkom, pričom následne podielové spoluvlastníctvo k domu a pozemku zrušili a vyporiadali, na základe čoho sa stali podielovými spoluvlastníkmi bytu č. 4 za trvania pôvodného záložného práva, ktoré požadujú zrušiť súdom.

Odvolací súd skúmal, z akých skutočností vyvodzujú navrhovatelia svoj nárok na nariadenie predbežného opatrenia. Tento procesný nárok by sa mal opierať o spravdepodobnenie nároku vo veci samej a aspoň o jeho osvedčenie. Preto posudzoval potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov vo vzťahu k nároku tak, ako je uplatnený vo veci samej (a ktorým je súd viazaný), teda požadovanému zrušeniu záložného práva súdom. Odvolací súd, zhodne so súdom prvého stupňa, dospel k záveru, že zatiaľ, výlučne pre účely rozhodovania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, navrhovatelia neosvedčili, že im z dôvodu zneužívania subjektívneho práva odporcom, patrí návrhom uplatňované hmotné právo domáhať sa zrušenia záložného práva súdom, čo bude predmetom konania vo veci samej.

Vzhľadom na záver o neosvedčení nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, odvolací súd už neskúmal naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov, keďže pre nariadenie predbežného opatrenia musia byť oba predpoklady naplnené súčasne, inak nie je možné návrhu vyhovieť.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti vyhodnotil odvolací súd námietky odporcu v odvolaní, ako neopodstatnené, a zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súdom prvého stupňa za odôvodnené.

Preto odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí vo veci samej.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.