

Súd: Okresný súd Galanta  
Spisová značka: 26Csp/78/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2323202195  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Naďa Pethöová  
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2023:2323202195.1

## Uznesenie

Okresný súd Galanta v konaní vedenom sudkyňou JUDr. Naďou Pethöovou v právnej veci navrhovateľa: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, so sídlom Hodžova 11, Žilina, proti odporcovi: P. Y., B.. XX.XX.XXXX, X. V. U. XXXX, o nariadení neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd zakazuje odporcovi, aby bez predchádzajúceho písomného súhlasu navrhovateľa zaťažoval nehnuteľnosti právami tretích osôb spočívajúcimi najmä v zriaďovaní vecných bremien, a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. V. U., obec V. U., okres R., zapísané na LV č. XXX ako: pozemok parc. CKN č. XXXX/XX-záhrada o výmere 1800 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 668 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX na pozemku parc. CKN č. XXXX/XX, popis stavby: rodinný dom a prístavba, a to do času trvania účinnosti Zmluvy o poskytnutí úveru č. XX/XXX/XX z 03.02.2012 a Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX z 03.02.2012.

II. Súd navrhovateľovi priznáva 100% náhrady trov konania.

### odôvodnenie:

1. Návrhom podaným súdu dňa 16.06.2023 sa navrhovateľ domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd odporcovi uloží povinnosť zdržať sa bez predchádzajúceho písomného súhlasu navrhovateľa zaťažovania nehnuteľnosti právami tretích osôb spočívajúcimi najmä v zriaďovaní vecných bremien, a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. V. U., obec V. U., okres R., zapísané na LV č. XXX ako: pozemok parc. CKN č. XXXX/XX-záhrada o výmere 1800 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 668 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX na pozemku parc. CKN č. XXXX/XX, popis stavby: rodinný dom a prístavba, bez časového ohraničenia žiadanej úpravy.

2. Navrhovateľ návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 03.02.2012 uzatvoril so žalovaným Zmluvu o poskytnutí úveru č. XX/XXX/XX, na základe ktorej žalobca poskytol žalovanému peňažné prostriedky vo výške 40.000,00 EUR za účelom nadobudnutia a údržby nehnuteľnosti. Poskytnutý úver a úroky sa žalovaný zaviazal splácať v pravidelných mesačných anuitných splátkach a celý úver aj s príslušenstvom bol žalovaný povinný splatiť do 30 rokov odo dňa podpisu úverovej zmluvy. Na zabezpečenie pohľadávky z úveru poskytnutého na základe úverovej zmluvy bolo v prospech žalobcu zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX zo dňa 3.2.2012 záložné právo k nehnuteľnému majetku, nachádzajúcemu sa v obci: V. U., okres: R., katastrálne územie: V. U., zapísané na LV č. XXX, a to: pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - Záhrada o výmere 1800 m<sup>2</sup>, pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 668 m<sup>2</sup>, pozemok parc. CKN č. XXXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m<sup>2</sup>, stavba súp. č. XXXX na pozemku parc. CKN č. XXXX/XX, popis stavby: rodinný dom a prístavba. Záloh je vo výlučnom vlastníctve žalovaného (1/1), pričom žalobca je ohľadom zálohu prednostným záložným veriteľom (záložné právo žalobcu je zapísané v časti „C“ tarchy LV č. XXX ako: Pod V XXX/XXXX z 22.2. 2012 sa zriaďuje záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, ICO: 31 575 951 č. 60/203/12

- č.z. 50/2012). Vzhľadom k tomu, že žalovaný porušil svoje zmluvné povinnosti, žalobca rozhodol o predčasnej splatnosti celého úveru dňa 2.12.2019. Žalovaný v zmysle výzvy na predčasné splatenie úveru neuhradil žalobcovi pohľadávku a preto žalobca pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Od dražby bolo spočiatku upustené z dôvodu nariadeného neodkladného opatrenia Uznesením Okresného súdu Galanta sp. zn. 15Csp/45/2020 zo dňa 15.10.2020 na základe návrhu žalovaného, ktorým súd nariadil žalobcovi, aby sa zdržal realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou vyššie špecifikovaných nehnuteľností. Voči predmetnému uzneseniu podal žalobca odvolanie a Krajský súd v Trnave v odvolacom konaní uznesením sp. zn. 25CoCsp/14/2021 zo dňa 10.05.2021 uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Okresný súd Galanta v novom rozhodnutí sp. zn. 15Csp/45/2020 zo dňa 2.7.2021 opätovne posúdil návrh žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia a dospel k záveru, že návrh je nedôvodný a preto ho zamietol. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 3.9.2021. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu o zamietnutí návrhu žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia pristúpil žalobca opätovne k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dražba sa konala dňa 14.6.2023 (prvé kolo dražby), avšak bola neúspešná. Po začatí výkonu záložného práva bolo totiž zistené, že na vyššie uvedenom liste vlastníctva č. XXX bola vyznačená Plomba na základe V-XXXX/XXXX (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena). Z uvedeného je teda zrejmé, že na Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor bol podaný na základe právneho úkonu, ktorého účastníkom je žalovaný ako vlastník nehnuteľnosti, návrh na vklad vecného bremena, na základe ktorého má dôjsť k zaťaženiu zálohu právami tretích osôb resp. iným vecným bremenom. V zmysle bodu 6.1. úverovej zmluvy je žalovaný povinný plniť povinnosti stanovené v Úverovej zmluve a vo VOPHU (VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNÝCH ÚVEROV - Prima banka Slovensko, a.s.), najmä podstatné pozitívne a negatívne záväzky, ktorých porušenie sa považuje za podstatné porušenie úverovej zmluvy. V zmysle bodu 8.5. a 12.5. úverovej zmluvy žalovaný podpisom úverovej zmluvy vyhlásil, že pred uzavretím úverovej zmluvy sa oboznámil s jej súčasťami, a to so znením VOPHU a Sadzovníka poplatkov, súhlasí s nimi a zaväzuje sa ich dodržiavať. V zmysle článku IX. VOPHU účinných ku dňu uzavretia úverovej zmluvy, ods. 2. písm. a) sa žalovaný zaviazal, že bude žiadať súhlas Banky na nakladanie so Zálohom, najmä na predaj, darovanie, dlhodobý prenájom Zálohu, zriadenie záložného práva resp. inej ťarchy na Zálohu, začatie výstavby, nadstavby alebo prestavby na Zálohu, zmenu charakteru Zálohu, rekonštrukciu väčšieho rozsahu, prípadne iné zásahy do Zálohu, pričom bez predchádzajúceho písomného súhlasu neurobí príslušný právny úkon. V zmysle bodu 1.1. záložnej zmluvy: „.....Prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku uvedenému v bode 1.3. záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech klienta do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra prechádzajú všetky práva a povinnosti, vrátane záväzkov z tejto záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a klient momentom účinnosti prevodu vlastníckeho práva vstupuje do všetkých práv a povinností záložcu a preberá všetky záväzky záložcu vyplývajúce z tejto záložnej zmluvy“. V zmysle bodu 3.7. záložnej zmluvy: „Záložca sa zaväzuje, že počas trvania záložného práva záloh bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa nepredá, nedaruje, nescudzí, nezaťaží v prospech iného, nepožiada o zmenu jeho charakteru, nezačne rekonštrukciu väčšieho rozsahu, výstavbu, nadstavbu alebo prestavbu a ani neuzatvorí nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu umožňujúcu užívanie predmetu zálohu. Záložca sa zaväzuje o záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením“. S poukazom na vyššie citované zmluvné a zákonné ustanovenia žalobca uvádza, že žalovanému ako vlastníčkovi nehnuteľnosti neudelil žiadny súhlas s nakladaním s nehnuteľnosťou, a to ani súhlas so zaťažením nehnuteľnosti v prospech tretej osoby ani súhlas so zriadením akéhokoľvek vecného bremena k nehnuteľnosti. Napriek uvedenému však žalovaný uzavrel zmluvu s treťou osobou, ktorou zriadil vecné bremeno k zálohu a ktorá je zároveň podkladom začatia konania o návrhu na vklad vecného bremena, čo je zrejmé z Plomby zapísanej na dotknutom liste vlastníctva, ako už žalobca uviedol vyššie. Je nepochybné, že výkon záložného práva žalobcu je ohrozený. Žalovaný po tom, ako bol neúspešný vo vyššie uvedených súdnych konaniach, prostredníctvom ktorých chcel zabrániť výkonu záložného práva, sa teraz opätovne týmto novým spôsobom snaží doceliť zmarenie dražby zálohu a zároveň zmarenie uspokojenia pohľadávky žalobcu a teda existuje dôvodná obava, že povolením vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností nebude žiadny záujem o vydraženie nehnuteľnosti prípadnými záujemcami a žalobca sa tak nebude môcť domôcť uspokojenia svojej splatnej pohľadávky zo zálohu v súlade so zmluvou a ust. § 151a OZ. Hoci má žalobca k zálohu zriadené záložné právo zabezpečujúce jeho pohľadávku, jeho výkon ako aj uspokojenie pohľadávky žalobcu môžu byť značne obmedzené resp. znemožnené. Žalovaný svojím konaním účelovo zasahuje do práv a oprávnených záujmov žalobcu. Žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorého výsledkom má byť

uloženie zákazu žalovanému zaťažovať nehnuteľnosti právami tretích osôb odôvodňuje tým, že vznikom vecného bremena k nehnuteľnosti/nehnuteľnostiam (na základe rozhodnutia Okresného súdu Galanta, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena a zápisom práva vyplývajúceho z vecného bremena na príslušný list vlastníctva ako farchy) bude výrazne obmedzená resp. úplne vylúčená úspešnosť výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zálohu, ku ktorej žalobca pristúpil úplne legitímne v súlade so zákonom a úverovou zmluvou a to z dôvodu porušenia povinností zo strany žalovaného dohodnutých v úverovej zmluve a zároveň tak bude znemožnené uspokojenie pohľadávky žalobcu. Žalobca podotýka, že vecné bremeno ako farcha viaznuca na zálohu prechádza na vydražiteľa spolu s vlastníckym právom k zálohu a za takejto situácie je potom dôvodné predpokladať, že žiadny potencionalny záujemca neprejaví vôľu nadobudnúť nehnuteľnosť s takouto farchou. Výška pohľadávky žalobcu ku dňu podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia predstavuje sumu 44.904,12 eur. Záloh bol ohodnotený znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 23.04.2023, vypracovaným znalcom N. T. O., znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ev. č. znalca XXX XXX na hodnotu 80.223,11 eur (informácia vyplýva z Oznámenia o dražbe Zn. 021/2023 zo dňa 2.5.2023, ktoré žalobca prikladá ako dôkaz). Z uvedeného je teda zrejmé, že v prípade úspešnej dražby zálohu (avšak za predpokladu, že nedôjde k povoleniu vkladu práv vyplývajúcich z vecného bremena do katastra nehnuteľností), zohľadňujúc znížovanie najnižšieho podania podľa § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, by došlo k uspokojeniu pohľadávky žalobcu a nákladov dražby. Žalobca má za to, že vyššie opísané skutočnosti sú rozhodujúcimi skutočnosťami odôvodňujúcimi potrebu neodkladnej úpravy pomerov v záujme dosiahnutia ochranného účelu. Iba uložením žalobcom požadovaného zákazu žalovanému je objektívne možné dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha.

3. Prílohou návrhu bola zmluva o poskytnutí úveru č. XX/XXX/XX, zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX, uznesenie OS Galanta č.k. 15Csp/45/2020-39, č.k. 15Csp/45/2020-181, uznesenie KS v Trnave č.k. 25CoCsp/14/2021-168, výzva na predčasné splatenie úveru, VOP, LV č. XXX, notárska zápisnica N XXX/XXXX, oznámenie o dražbe, oznámenie o výsledku dražby.

4. Podľa § 324 ods. 1 CSP Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

6. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

7. 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.

8. Podľa § 328 ods. 1 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

10. Podľa § 330 ods. 2 CSP ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

11. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť výlučne z dvoch dôvodov 1/ ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo 2/ ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Zároveň v každom prípade je nutné skúmať, či je nárok osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov musí byť naliehavá a úprava pomerov sa nemôže vzťahovať na čas minulý. Potreba

ich nápravy musí byť bezodkladná, čo zahŕňa prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný prvok naliehavosti však bez ďalšieho neznamená, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná aj po určité dlhšie časové obdobie. Z dikcie ust. § 325 ods. 1 CSP vyplýva, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať dôvod, pre ktorý je žiadané, t.j. či v danom prípade treba bezodkladne upraviť pomery a prečo, alebo je obava, že exekúcia bude ohrozená a rovnako uviesť a následne relevantným spôsobom preukázať, na základe akých skutočností dospel žalobca/navrhovateľ k tomuto poznaniu.

12. Vzhľadom na skutočnosť, že navrhovateľ v danom prípade osvedčil danosť nároku, a to s poukazom na skutočnosť, že v zmysle bodu 6.1. úverovej zmluvy č. XX/XXX/XX účastníkmi konania uzatvorenej zároveň so Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX zo dňa 3.2.2012 je odporca okrem iného povinný plniť povinnosti stanovené v Úverovej zmluve a vo VOPHU (VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNÝCH ÚVEROV - Prima banka Slovensko, a.s.), najmä podstatné pozitívne a negatívne záväzky, ktorých porušenie sa považuje za podstatné porušenie úverovej zmluvy. V zmysle bodu 8.5. a 12.5. úverovej zmluvy odporca podpisom úverovej zmluvy vyhlásil, že pred uzavretím úverovej zmluvy sa oboznámil s jej súčasťami, a to so znením VOPHU a Sadzobníka poplatkov, súhlasí s nimi a zaväzuje sa ich dodržiavať. V zmysle článku IX. VOPHU účinných ku dňu uzavretia úverovej zmluvy, ods. 2. písm. a) sa odporca najmä zaviazal, že bude žiadať súhlas Banky na nakladanie so Zálohom, najmä na predaj, darovanie, dlhodobý prenájom Zálohu, zriadenie záložného práva resp. inej ťarchy na Zálohu, začatie výstavby, nadstavby alebo prestavby na Zálohu, zmenu charakteru Zálohu, rekonštrukciu väčšieho rozsahu, prípadne iné zásahy do Zálohu, pričom bez predchádzajúceho písomného súhlasu neurobí príslušný právny úkon. V zmysle bodu 1.1. záložnej zmluvy: „.....Prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku uvedenému v bode 1.3. záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech klienta do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra prechádzajú všetky práva a povinnosti, vrátane záväzkov z tejto záložnej zmluvy zo záložcu na klienta a klient momentom účinnosti prevodu vlastníckeho práva vstupuje do všetkých práv a povinností záložcu a preberá všetky záväzky záložcu vyplývajúce z tejto záložnej zmluvy“. V zmysle bodu 3.7. záložnej zmluvy: „Záložca sa zaväzuje, že počas trvania záložného práva záloh bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa nepredá, nedaruje, nescudzí, nezaťaží v prospech iného, nepožiada o zmenu jeho charakteru, nezačne rekonštrukciu väčšieho rozsahu, výstavbu, nadstavbu alebo prestavbu a ani neuzatvorí nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu umožňujúcu užívanie predmetu zálohu. Záložca sa zaväzuje o záloh riadne starať a chrániť ho pred zničením“.

13. Navrhovateľ preukázal, že napriek existencii zmluvných dojednaní odporca preukázateľne uzavrel zmluvu s tretťou osobou, ktorou zriadil vecné bremeno k zálohu a ktorá je zároveň podkladom začatia konania o návrhu na vklad vecného bremena, čo je zrejmé z Plomby zapísanej na dotknutom liste vlastníctva (na LV č. XXX bola vyznačená Plomba na základe V-XXXX/XXXX - Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena). Z uvedeného je teda zrejmé, že na Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor bol podaný na základe právneho úkonu, ktorého účastníkom je odporca ako vlastník nehnuteľnosti, návrh na vklad vecného bremena, na základe ktorého má dôjsť k zaťaženiu zálohu právami tretích osôb resp. iným vecným bremenom. Súd nemal dôvod nesúhlasiť s argumentáciou navrhovateľa spočívajúcou v tvrdení, že výkon záložného práva navrhovateľa je ohrozený, teda existuje dôvodná obava, že povolením vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností nebude žiadny záujem o vydraženie nehnuteľnosti prípadnými záujemcami a navrhovateľ sa tak nebude môcť domôcť uspokojenia svojej splatnej pohľadávky zo zálohu v súlade so zmluvou a ust. § 151a OZ, hoci má k zálohu zriadené záložné právo zabezpečujúce jeho pohľadávku, jeho výkon ako aj uspokojenie pohľadávky navrhovateľa môžu byť značne obmedzené resp. znemožnené. Uvedenému nasvedčuje aj to, že keď navrhovateľ po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu o zamietnutí návrhu odporcu na nariadenie neodkladného opatrenia pristúpil opätovne k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, táto sa konala dňa 14.6.2023 (prvé kolo dražby), avšak bola neúspešná (po začatí výkonu záložného práva bolo totiž zistené, že na vyššie uvedenom liste vlastníctva č. XXX bola vyznačená Plomba na základe V-XXXX/XXXX). Na základe uvedeného súd návrhu ako dôvodnému vyhovel.

14. Súd dočasnú úpravu pomerov realizovaných neodkladným opatrením v zmysle ust. § 330 ods. 1 CSP časovo ohraničil účinnosťou Zmluvy o poskytnutí úveru č. XX/XXX/XX z 03.02.2012 a akcesorickej Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX z 03.02.2012, a to s poukazom

na účel úpravy spočívajúci v zabezpečení vzájomných nárokov zo záväzkového vzťahu založeného uvedenými dvojstrannými právnymi úkonmi.

15. Súd v zmysle ust. § 255 ods. 1 a 2 CSP navrhovateľovi ako procesne úspešnému účastníkovi konania priznal náhradu trov konania voči odporcovi v plnej miere.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave, písomne.