

Súd: Okresný súd Malacký  
Spisová značka: 6C/249/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1613207530  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ondrejáková  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2013:1613207530.2

## Uznesenie

Okresný súd Malacký, v právnej veci navrhovateľov W., zastúpeného AK HRABOVECKÝ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Nám. Martina Benku 2, Bratislava, IČO: 36 859 991 proti odporcom 1.) Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, 2.) Home Reality, s.r.o., so sídlom Svetlá 1, Bratislava, IČO: 35 950 684, 3.) Aukčný dom, s.r.o., so sídlom Železničná 4/A, Hlohovec, IČO: 36 253 073, o určenie absolútnej neplatnosti právnych úkonov, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia

### rozhodol:

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

Súd u k l a d á odporcovi 1.) zákaz nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Správou katastra Malacký pre katastrálne územie I., obec I., okres K. - pozemok parc. registra „C“ parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 901 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné č. XXX postavený na parcele XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, a to najmä realizovať výkon záložného práva k nim a pokračovať vo výkone záložného práva k nim formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Súd u k l a d á odporcovi 3.) zákaz nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Správou katastra Malacký pre katastrálne územie I., obec I., okres K. - pozemok parc. registra „C“ parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 901m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné č. XXX postavený na parcele XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, a to najmä pokračovať v dobrovoľnej dražbe a ich predaji formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným súdu dňa 25.06.2013 v spojení s jeho doplnením doručeným súdu dňa 28.08.2013 sa navrhovateľ domáhal nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by odporcovi 1.) zákázal nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Správou katastra Malacký pre katastrálne územie I., obec I., okres K. -

pozemok parc. registra „C“ parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 901 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné č. XXX postavený na parcele XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 279m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>, garáž bez uvedenia súpisného č. na príslušnom LV, postavená na parcele č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>, a to najmä realizovať výkon záložného práva k nim a pokračovať vo výkone záložného práva k nim formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako „nehnutelnosti“ alebo „sporné nehnuteľnosti“) a odporcovi 3.) zákaz nakladať so spornými nehnuteľnosťami, a to najmä pokračovať v dobrovoľnej dražbe a ich predaji formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, a to všetko do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnil tým, že podaným návrhom na začatie konania sa domáha určenia absolútnej neplatnosti záložných zmlúv uzavretých medzi odporcom 1.) a odporcom 2.), k uzavretiu ktorých došlo na základe neplatných kúpnych zmlúv v úmysle zamedziť uspokojeniu nároku navrhovateľa priznaného právoplatným a vykonateľným rozsudkom súdu. Poukázal na to, že v dôsledku zamietnutia návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia v konaní pred Okresným súdom Bratislava V sp. zn. 7C/356/2007 došlo k uzavretiu kúpnych zmlúv ako neplatných právnych úkonov a s tým spojenej potrebe podania návrhu na začatie konania. Z dôvodu začatia výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, o čom svedčí zápis na LV č. XXX vedeným Správou katastra Malacky, hrozí prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na tretiu osobu, pričom aj tento prevod bude postihnutý absolútnou neplatnosťou zhoršujúcou právnu istotu navrhovateľa a vznik potreby uplatňovania nároku navrhovateľa v ďalšom súdnom konaní, resp. poskytnutie súdnej ochrany jeho poškodenému právu. Jeho právo uplatnené v predmetnom súdnom konaní je bezprostredne ohrozené konaním odporcov z dôvodu začatia výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej sú sporné nehnuteľnosti. Odporca 1.) je v procesnom postavení navrhovateľa dražby a odporca 3.) je v procesnom postavení dražobníka. Právny poriadok SR mu neposkytuje iný právny prostriedok než predbežné opatrenie v spojení s návrhom na určenie neplatnosti jednotlivých záložných zmlúv k nehnuteľnostiam zabezpečujúcich pohľadávky odporcu 1.), v opačnom prípade reálne hrozí odopretie poskytnutie súdnej ochrany poškodenému právu navrhovateľa, nakoľko bez zamedzenia nedôvodného a nezákonného speňaženia nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby na ďalšie tretie osoby hrozí nemožnosť uspokojenia nároku navrhovateľa priznaného právoplatným a vykonateľným rozsudkom súdu. Uplatnenie práva navrhovateľa v súdnom konaní je s ohľadom na skutkový a právny stav veci spôsobené výlučne konaním jednotlivých dlžníkov a odporcov, pričom jeho uplatnenie je nevyhnutné pre poskytnutie zákonnej a účinnej súdnej ochrany poškodenému právu navrhovateľa.

Návrhom vo veci samej doručeným súdu dňa 25.06.2013 sa navrhovateľ domáha určenia, že záložná zmluva uzavretá medzi odporcom 1.) ako záložným veriteľom a odporcom 2.) ako záložcom, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva na sporných nehnuteľnostiach v prospech odporcu 1.), ktorého vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Malacky sp. zn. V - 5161/07 právoplatným dňa 18.12.2007 je neplatná a záložná zmluva uzavretá medzi odporcom 1.) ako záložným veriteľom a odporcom 2.) ako záložcom, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva na sporných nehnuteľnostiach v prospech odporcu 1.), ktorého vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Malacky sp. zn. V - 1803/08 právoplatným dňa 17.04.2007 je neplatná.

Podľa § 102 ods. 1 prvá veta Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), 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.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 2 prvá veta a druhá veta O.s.p, návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

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.

Predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov konania. Podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez okamžitej, aj keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Nariadením predbežného opatrenia navrhovateľ nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Pre nariadenie predbežného opatrenia je nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie nebezpečenstva bezprostrednej ujmy.

Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, s návrhom vo veci samej, s výpisom z LV č. XXX a s ostatnými listinami, ktoré sú súčasťou spisu sp. zn. 6C/249/2013 a prišiel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný.

Z výpisu z LV č. XXX mal súd preukázané, že obsahom tohto je poznámka s obsahom „Oznámenie o začatí výkonu záložného práva“ dobrovoľnou dražbou v prospech odporcu 1.) na sporné nehnuteľnosti a „Oznámenie o dobrovoľnej dražbe podľa § 17 zákona č. 527/2007 Z. z.“ odporcom 3.) na sporné nehnuteľnosti.

Súd posudzoval návrh na nariadenie predbežného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti návrhu, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia a osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a tiež potreby dočasnej úpravy vzťahov účastníkov konania a uznal tento návrh za dôvodný. Dočasná úprava pomerov medzi účastníkmi konania vychádza z právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, ktorý je predmetom konania vo veci samej. Súd preto predbežne upravil právne vzťahy vyplývajúce zo záložných zmlúv, keď odporcom 1.) a 3.) uložil zákaz nakladania s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom záložného práva, a to najmä zákaz realizovať výkon záložného práva. Navrhovateľ svoj nárok, ktorého sa návrhom vo veci samej voči odporcom 1.), 2.) a 3.) domáha, odôvodňuje absolútnou neplatnosťou právnych úkonov, ktoré predchádzali samotnému zriadeniu záložného práva k sporným nehnuteľnostiam.

Je zrejmé, že nariadenie predbežného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv a právom chránených záujmov odporcov 1.) a 3.), preto bol súd pri rozhodovaní povinný zvážiť, či by nariadením predbežného opatrenia nedošlo k zásahu do práv týchto odporcov nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Zásah do práv a právom chránených záujmov odporcov 1.) a 3.) súd v predmetnej veci považoval za primeraný. Zároveň mal súd za to, že bolo potrebné priznať navrhovateľovi právnu ochranu, pretože odporcom 1.) a 3.) by v prípade nenariadenia predbežného opatrenia nič nebránilo pokračovať vo výkone záložného práva, ktorého neplatnosti zriadenia sa navrhovateľ domáha. Súd mal zo skutkových a právnych okolností uvádzaných v návrhu preukázanú existenciu bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá by mohla viesť vo vzťahu k navrhovateľovi k nezvratiteľným následkom. Zákon jednoznačne nedefinuje, že existencia bezprostredne hroziacej ujmy musí byť jednoznačne preukázaná. Upravuje len určitú obavu, pričom v zákone nie je vyjadrená miera ohrozenia výkonu rozhodnutia. Táto obava je v prejednávanej veci odôvodnená nielen možným, ale v danej fáze realizácie výkonu záložného práva už aj celkom konkrétnym správaním sa odporcov 1.) a 3.). Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto uznesenia a návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel.

Súd mal z predložených listinných dôkazov preukázať, že odporca 1.) už v čase pred podaním návrhu na nariadenie predbežného opatrenia pristúpil k začatiu výkonu záložného práva.

Podľa § 145 O.s.p., účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečia dôkazov.

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia rozhodne súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia v rozhodnutí vo veci samej.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).