

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 11Co/427/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113220793  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Fedor Benka  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2113220793.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci navrhovateľa: 1. A. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XXX, 2. O. Z., rod. N., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XXX, obaja zastúpení advokátom: JUDr. Miroslav Michalička, AK so sídlom Vajslova 11, Trnava, proti odporcovi: GERONT DSS, s.r.o., so sídlom Tamaškovičova 17, Trnava, IČO: 36 686 409, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Trnava zo dňa 19. augusta 2013, č. k. 10C/314/2013-33, takto

### rozhodol:

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

### o d ô v o d n e n i e :

Uznesením napadnutým odvolaním súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporcovi zdržať sa akéhokoľvek nakladania akéhokoľvek zaťaženia nehnuteľností zapísaných na liste LV č. XXX, kat. úz. R., v obci R., vedenej Správou katastra Trnava a to pozemok registra „C KN“ parc. č. 2183/230 - záhrady vo výmere 260 m<sup>2</sup>, pozemok reg. C KN parc. č. 2183/416 - zastavené plochy a nádvoria vo výmere 169 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 1183/446 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/453 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 96 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/455 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 159 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/469 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 24 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/470 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/510 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 42 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/511 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 44 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súp. č. XXX na pozemku reg. „C KN“ s parc. č. 2183/416, stavba rodinný dom so súp. č. XXX na pozemku reg. „C KN“ s parc. č. 2183/453 a to do právoplatnosti skončenia konania vo veci samej.

Svoje rozhodnutie súd právne odôvodnil použitím ust. § 102 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e), f), § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku, keď vzhľadom na správnosť skutkových a právnych dôvodov uvedených v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd v súlade s uvedenými zákonnými ustanoveniami v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovel považujúc ho za dôvodný. Návrhom vo veci samej zo dňa 5.8.2013 doručeným súdu 5.8.2013 sa navrhovatelia domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedených vo výroku tohto uznesenia. Zároveň sa domáhali nariadenia predbežného opatrenia v znení uvedeného vo výroku tohto uznesenia v dôvode s bezprostrednou väzbou ujmy spočívajúcej v skutočnosti, že odporca evidentne nakladá s predmetnými nehnuteľnosťami tieto zaťažil aj napriek k skutočnosti, že neprišlo k riadnemu plneniu z kúpnej zmluvy, ktorou navrhovatelia previedli nehnuteľnosti na odporcu.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, ktorý navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie ako nesprávne zrušil resp. zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne. Uviedol, že faktom je, že navrhovatelia podali návrh na začatie konania o určení vlastníckeho práva a o nariadení predbežného opatrenia po takmer roku a pol po uzavretí kúpnej zmluvy, čo predmetné nehnuteľnosti odporcovi predali. K uzavretiu predmetnej kúpnej

zmluvy došlo s iniciatívy navrhovateľov. Oni odporcu vyhľadali, keďže hypotekárny úver, ktorý si na zaplatenie kúpy predmetných nehnuteľností vzali v podstate ani len nezačali splácať. Navrhovatelia tvrdia, že boli odporcom uvedení do omylu, už v samotnom právnom titule uzavretej zmluvy, čo odporca označuje za nezmysel. Navrhovatelia dobre vedeli akú zmluvu uzatvárajú, prečo ju uzatvárajú a s úradným overením svojich podpisov podpisujú. Rozhodnutie Správy katastra Trnava o povolení vkladu vlastníctva z kúpnej zmluvy im bolo doručené, nehnuteľnosti vypratali. Na základe uzavretej kúpnej zmluvy odporca kúpnu cenu z predmetnej kúpnej zmluvy vyrovnal tak ako bolo dohodnuté, keď zaplatil k rukám O. Z. 35 tis. eur ako aj vyrovnal hypotekárny úver pôvodne vo výške 65 tis. eur s príslušenstvom, ktorý dovtedy zaťažoval navrhovateľ vo vzťahu k P. N. Z.. Titulom predmetného úveru vyrovnal odporca banku P. Z. sumou cca 75 tis. eur. Navrhovatelia na jednej strane tvrdia, že odporca ich uviedol do omylu, na druhej strane tvrdia, že predmetnú kúpnu zmluvu uzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok preto dňa 5.8.2013 odstúpili. Odporca uviedol, že ak navrhovatelia v nejakej tiesni boli tak si privedili sami, keď si na kúpu predmetných nehnuteľností vzali hypotekárny úver 65 tis. eur s príslušenstvom, ktorý nedokázali riadne splácať. Predmetná kúpna zmluva bola uzavretá z iniciatívy navrhovateľov, riešila ich problém a nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Odporca považuje návrh na začatie konania o určení vlastníckeho práva i návrh na nariadenie predbežného opatrenia a jeho nariadenie za nedôvodné. Ako vlastník predmetných nehnuteľností si tieto ešte 28.5.2012 založil na krytie úveru v sume 129.800 eur. Zmluva o záložnom práve neumožňuje odporcu svojvoľne predmetnými nehnuteľnosťami nakladať, alebo tieto zaťažovať.

Krajský súd ako súd odvolací § 10 ods. 1 O.s.p. po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená osoba - účastník konania ( § 201 a § 204 ods. 1 O.s.p. ) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný ( § 201 a § 202 O.s.p. ) postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania ( § 214 ods. 2 O.s.p. ) preskúmal napadnuté uznesenie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania ( § 212 ods. 1 O.s.p. ) a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa je vecne správne a je potrebné ho potvrdiť.

Predmetom konania vedeného na súde prvého stupňa pod sp. zn. 10C/314/2013 je návrh navrhovateľov, ktorým sa domáhajú určenia, že bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, kat. úz. R., v obci R. vydaný Správou katastra Trnava a to pozemok registra „C KN“ parc. č. 2183/230 - záhrady vo výmere 260 m<sup>2</sup>, pozemok reg. C KN parc. č. 2183/416 - zastavené plochy a nádvorcia vo výmere 169 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 1183/446 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 19 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/453 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 96 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/455 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 159 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/469 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 24 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/470 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 2 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/510 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 42 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C KN“ parc. č. 2183/511 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 44 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súp. č. XXX na pozemku reg. „C KN“ s parc. č. 2183/416, stavba rodinný dom so súp. č. XXX na pozemku reg. „C KN“ s parc. č. 2183/453 a to do právoplatnosti skončenia konania vo veci samej.

Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvého stupňa, ktorým bolo návrhu navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia vyhovené.

Ako dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia navrhovatelia uviedli nebezpečenstvo z prostredne hroziacej ujmy na strane navrhovateľov, ktorá spočíva v tom, že odporca aj napriek skutočnosti, že neprišlo ani k riadnemu plneniu kúpnej zmluvy nakladá s nehnuteľnosťami resp. ich zaťažil a to tak, že zriadil na nich záložné právo v prospech spol. H. N., a.s. a vyčerpал úver vo výške 129.800,-eur. Zároveň je tu dôvodná obava o porušenie zákonom garantovaného práva navrhovateľov na bývanie a porušovanie domovej slobody ako aj dôvodná obava, že výkon súdneho rozhodnutia by bol týmto konaním odporcu ohrozený, keď odporca môže bez vydania predbežného opatrenia vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam bez prekážok previesť, čím môže závažne poškodiť výkon práv navrhovateľov, čo vyplýva zo zmluvy o záložnom práve v H. N., a.s. zo dňa 28.5.2012, podľa ktorej bol úver čerpaný práve za účelom prevodu vlastníckeho práva na p. O. A..

Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovatelia sa návrhom vo veci samej domáhajú určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností. V rámci konania podali aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia spočívajúceho v uložení povinnosti odporcovi zdržať sa akéhokoľvek nakladania

a akéhokolvek zaťaženia predmetných nehnuteľností. Svoj návrh navrhovateľa odôvodnili tým, že dňa 22.3.2012 uzatvorili kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, pričom navrhovateľa boli uvedení odporcom do omylu v samotnom právnom titule uzavretej zmluvy, keď sa domnievali, že uzatvorená zmluva im umožní spôsob, akým budú financovať svoj úver vedený v tom čase v P. N. Z., a.s. resp. boli s odporcom dohodnutí, že tento im zabezpečí nižšie splátky úveru. Navrhovateľa boli vo finančnej tiesni a neboli schopní v tom čase splácať splátky hypotekárneho úveru a z toho dôvodu sa obrátili na odporcu s tým, že im tento pomôže riešiť pre nich neprimerané vysoké splátky úveru. Navrhovateľa sa až dodatočne dozvedeli, že zmluvu, ktorú vlastne uzavreli bola práve kúpna zmluva a že previedli vlastnícke právo k predmetnému majetku na odporcu. Odporca im zároveň nikdy nevyplatil za uvedený prevod žiadne finančné prostriedky a tieto navrhovateľa od neho nikdy ani nežiadali, pretože nevedeli, že prišlo k prevodu a zároveň ani nesúhlasili s kúpnu zmluvou. Tiesňová finančná rodinná situácia ich priviedla k tomu, že vyhľadali odporcu a uzavreli s ním zmluvu o ktorej sa domnievali, že poslúži na prefinancovanie ich úveru. O skutočnosti, že navrhovateľa mali vedomosť o uzavretí kúpnej zmluvy svedčí aj to, že odporca do dňa 4.8.2013 neprevzal predmetnú nehnuteľnosť a ani oficiálne nevyzval navrhovateľov na jej odovzdanie, pričom podľa uzavretej zmluvy malo protokolárne odovzdanie prebehnúť do piatich dní. Odporca ich nechal v dome bývať bez toho, aby mali vedomosť o tom, že prišlo k prevodu vlastníckeho práva. Odporca dňa 8.6.2012 vyrovnal v P. N. Z., a.s. a všetky záväzky navrhovateľov z uzavretej úverovej zmluvy č. ÚZ č. 026/3011/10SU a za týmto účelom uhradil dňa 8.6.2012 sumu 65 tis. eur vlastne ako časť kúpnej ceny za údajný prevod vlastníctva. Ako neprimerané a v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka § 52 a nasledujúce. V spotrebiteľskej zmluve sa javí skutočnosť, že v zmluve je uvedená kúpna cena 100 tis. eur a odporca už 28.5.2012 uzavrel záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávky p. O. A. vo výške 129.800 eur titulom hypotekárneho úveru voči H. N., a.s. Navrhovateľa teda majú za to, že uvedená kúpna cena sa javí ako úplne neprimeraná v rozpore s ustanoveniami o ochrane spotrebiteľa podľa Občianskeho zákonníka, keď odporca predmetné nehnuteľnosti založil v hodnote 129.800 eur a navrhovateľom vyplatil len 65 tis. eur resp. splatil ich záväzok. V zmysle znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný pre získanie úveru H. N., a.s. vyplýva, že znalecká hodnota nehnuteľností predstavuje sumu cca 180 tis. eur. Z dôvodu, že predmetný právny úkon bol uzavretý v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a navrhovateľa od neho odstúpili dňa 5.8.2013. Zároveň uviedli, že dňa 5.8.2013 sa konateľ odporcu p. Z.H. pokúsil vypratať navrhovateľov z predmetných nehnuteľností a to bez toho, aby ich oficiálne k tomu vyzval. Konateľ odporcu násilne vnikol do rodinného domu, kedy násilne prekonal zamknutie dvoch dverí a za účasti polície začal vynášať z rodinného domu zariadenie a osobné veci odporcov a ostatných rodinných príslušníkov.

Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v občianskom súdnom konaní je inštitút predbežného opatrenia. Predbežné opatrenie slúži dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov konania a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, ani že v dôsledku predbežného opatrenia vznikne neprimeraná ujma účastníkovi, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

V danom prípade zatiaľ predbežne v tomto štádiu konania bez vykonania riadneho dokazovania by bolo predčasné tvrdiť, že navrhovateľmi tvrdená neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy je očividne vylúčená, keď navrhovateľa rozsiahlou argumentáciou podopreli tento svoj právny názor. Na potvrdenie alebo vyvrátenie skutočnosti, že predmetná kúpna zmluva ja neplatná bude nevyhnutné vykonať dokazovanie a celú vec skutkovo i právne vyhodnotiť. Úspešnosť tohto právneho názoru navrhovateľov, s poukazom na vyššie uvedené, nie je v tomto štádiu dosiaľ očividne vylúčená. Odvolací súd je preto toho názoru, že prvý z predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to osvedčenie nároku navrhovateľov je daný.

Zároveň bol podľa odvolacieho súdu naplnený i druhý zo základných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ak by k nariadeniu predbežného opatrenia nedošlo. V priebehu konania bolo totiž pripojenými listinnými dôkazmi navrhovateľa osvedčené, že odporca predmetné nehnuteľnosti založil v prospech spol. H. N. a.s.. V právnych vzťahoch k predmetným nehnuteľnostiam by teda nastal nenávratný a nenapraviteľný stav. Nariadenie predbežného opatrenia za daného stavu je žiadúce, pretože ak by súd nevyhovel návrhu a došlo by v priebehu sporu k prevodu, prípadne iným spôsobom k nakladaniu s nehnuteľnosťou, táto skutočnosť by nesporne podstatnou mierou a závažným spôsobom zasiahla do vlastníckych práv navrhovateľov, pričom je potrebné zastabilizovať súčasný právny stav do meritórneho rozhodnutia súdu vo veci samej. Vzhľadom na to, bol osvedčený i druhý základný predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia. Je potrebné zdôrazniť, že v tomto štádiu konania neprináleží súdu zaoberať sa a hodnotiť skutkové okolnosti tvrdené účastníkmi konania, majúce vplyv na rozhodovanie súdu v ďalšom konaní vo veci samej. Súd je v tomto štádiu konania oprávnený (a povinný) skúmať výlučne okolnosti, ktoré majú vplyv na rozhodnutie vo veci opodstatnenosti návrhu na poskytnutie predbežnej ochrany jedného z účastníkov a to z hľadiska potreby a naliehavosti tejto dočasnej úpravy pomerov.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa o osvedčení základných skutočností, potrebných pre záver o pravdepodobnosti uplatneného nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a taktiež o osvedčení nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Z obsahu spisu vyplýva, že predmetom konania vo veci samej je žaloba o určenie, že navrhovatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností a práve s prihliadnutím na toto konanie, je dôvodné v záujme skončenia predmetného konania na istý čas obmedziť právo odporcu nakladať s nehnuteľnosťami za účelom dočasného vyriešenia vzťahu medzi účastníkmi tak, aby mohla byť trvalo vyriešená otázka platnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy, s poukazom na čo možno považovať zásah do vlastníckeho práva odporcu za primeraný uvedenému účelu. Nepochybné vydaním predbežného opatrenia nedôjde k podstatnejšiemu zásahu, prípadne ohrozeniu odporcu, avšak nevydaním predbežného opatrenia by mohlo, v prípade pozitívneho rozhodnutia vo veci samej, dôjsť práve k neprimeranému zásahu do práv navrhovateľov, pokiaľ by odporca nakladal s uvedenou nehnuteľnosťou.

S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu i odvolací súd zhodne s prvostupňovým bol toho názoru, že v danom prípade boli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie predmetného predbežného opatrenia. Odvolací súd preto uznesenie súdu prvého stupňa s použitím ustanovenia § 219 ods. 1. O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Senát krajského súdu uvedené rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3 : 0, teda jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.