

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 19C/7/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2114201036  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Macášková  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2014:2114201036.1

## Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci navrhovateľov: 1. Y. P., O.. X.X.XXXX, V. T.. T. XXXX/XX, Trnava, 2. Y. P., O.. X.X.XXXX, V. T.. T. XXXX/XX, Z., zastúpených: JUDr. Maroš Prosman, advokát, Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 36 865 281, so sídlom Hlavná 31, Trnava, proti odporcom: 1. U.. L. U., O.. XX.X.XXXX, V. L.N. XX, V. V., 2. OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 321 318 916, so sídlom Štúrova ulica 5, Bratislava, o nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Odporcovi v 1. rade sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Z., v obci Trnava, okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava ako:

- byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcele č. XXXX/XX;
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 770/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX;
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na pozemku parcele č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>;

t.j. najmä predať ich, darovať, prenajať, zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 19C/281/2013.

Odporcovi v 2. rade sa ukladá zákaz výkonu záložného práva k zálohu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Z., v obci Trnava, okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava, ako:

- byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcele č. XXXX/XX;
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX;
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na pozemku parcele č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>;

a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 19C/281/2013.

### odôvodnenie:

Návrhom doručeným súdu dňa 18.12.2013 sa navrhovatelia v 1. a 2. rade domáhali nariadenia predbežného opatrenia, ktorým súd odporcovi v 1. rade zakáže nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Z., v obci Trnava, okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava ako:

- byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku pare. č. XXXX/XX;
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 770/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX;

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na pozemku pare. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>;

t.j. najmä predať ich, darovať, prenajať, zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej a zároveň uloží odporcovi v 2. rade zákaz výkonu záložného práva k zálohu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Z., v obci Trnava, okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava, ako:

- byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcele č. XXXX/XX;

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX;

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na pozemku parcele č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>; a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľa odôvodnili tým, že na tunajšom súde prebieha konanie o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, v priebehu leta 2013 došlo k zrušeniu účtu, na ktorý navrhovateľa priebežne zasielali splátky pôžičky, ktorá mala byť zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti. Navrhovateľa sa od zrušenia účtu snažili kontaktovať odporcu, za účelom zistenia nového účtu kam majú zasielať splátky pôžičky a o poskytnutie plnomocenstva, aby mohli zistiť nedoplatky na bytovom družstve, keďže sa dozvedeli, že hrozí realizácia záložného práva ostatnými vlastníkmi bytov, keďže im ako nevlastníkom nehnuteľnosti nechceli umožniť platiť preddavky na služby spojené s užívaním bytu a do fondu opráv. V decembri 2013 sa navrhovateľom podarilo kontaktovať odporcu v 1. rade s tým, že dňa 12.12.2013 sa uskutočnilo stretnutie.

Podľa vyjadrení odporcu v 1. rade, tento rozumie situácii navrhovateľov, ale tiež sa cíti byť poškodený konaním p. Č. s tým, že podľa jeho slov nie je schopný znášať celú stratu, v prípade spätného prevodu Nehnuteľnosti na navrhovateľov. Odporca v 1. rade prejavil záujem previesť nehnuteľnosť na navrhovateľov za podmienky, že mu uhradia 23.250,- eur. Podľa vyjadrení odporcu v 1. rade nie je v dobrej platobnej kondícii a obáva sa, že môže v blízkom čase dôjsť k vyhláseniu predčasnej splatnosti úverov zo strany odporcu v 2. rade zabezpečených Nehnuteľnosťou. Odporca v 1. rade a jeho predchodca od nadobudnutia vlastníckeho práva zaťažili Nehnuteľnosť záložnými právami v prospech odporcu v 2. rade.

Podľa odporcu v 1. rade momentálne nemá možnosť ponúknuť odporcovi v 2. rade iné zabezpečenie úveru. Z lustrácie v katastri nehnuteľností SR vyplynulo, že odporca v 1. rade ako fyzická osoba je vlastníkom niekoľkých nehnuteľností po celej Slovenskej republike. Na niektoré nehnuteľnosti je zriadené aj exekučné záložné právo, posledné exekučne záložné právo bolo zriadené dňa 16.10.2013. Z výpisu spoločnosti Mazár & Paučo s.r.o., ktorá pôvodne nadobudla nehnuteľnosť vyplýva, že odporca v 1. rade previedol svoj podiel v tejto spoločnosti na inú osobu. Z úplného výpisu spoločnosti je zrejmé, že tvrdenia odporcu v 1. rade o spôsobenej škode p. Č., ktorá sprostredkovala uzavretie kúpnej zmluvy v mene spoločnosti, na prevod nehnuteľnosti v prospech spoločnosti Mazár & Paučo s.r.o., nie sú v súlade so skutočnosťou, keďže p. Y. Č.D. osoba blízka p. Č. bol osobou, na ktorú odporca v 1. rade previedol svoj obchodný podiel v spoločnosti Mazár & Paučo s.r.o.

Navrhovateľa majú, na základe vyššie uvedených skutočností, dôvodnú obavu o svoj majetok, ktorý nadobudol odporca v 1. rade, a ktorý ho môže ďalej kedykoľvek scudzíť, ďalej zaťažiť právami tretích osôb alebo aj nezávinene vyvolať situáciu kedy odporca v 2. rade vyhlási predčasnú splatnosť a využije svoje oprávnenia zo záložného práva a scudzí Nehnuteľnosť, prípadne bude na Nehnuteľnosti zriadené exekučne záložné právo, prípadne bude vykonaná exekúcia predajom nehnuteľnosti. Navrhovateľa z dostupných informácií nadobudli presvedčenie, že zo strany odporcu v 1. rade hrozí nebezpečenstvo, že do skončenia konania vo veci samej dôjde k ďalšiemu prevodu Nehnuteľnosti z akéhokolvek vyššie uvedeného dôvodu.

Vzhľadom k prepojeniu odporcu v 1. rade s rodinou Č. majú navrhovateľa podozrenie, že aj odporca v 1. rade mohol umožniť spáchania trestného činu, ktorým ich mala, im neznáma osoba poškodiť. Samotné podozrenie, že niekto „zbavil“ navrhovateľov ich vlastníckych práv nezákonným spôsobom umocňuje aj skutočnosť, že hoci došlo k ďalšiemu prevodu Nehnuteľnosti, túto si jej „nový“ vlastníak nikdy nebol ani prezrieť. Zároveň je podozrivé, že došlo k zriadeniu záložného práva bez toho, aby došlo k obhliadke Nehnuteľnosti znalcom za účelom vyhotovenia znaleckého posudku na určenie výšky ceny zálohu. Pri kúpe akejkoľvek nehnuteľnosti a zriadení záložného práva je takýto postup minimálne neštandardný, o to viac, že počas celej doby odkedy nie sú navrhovateľa vlastníkmi Nehnuteľnosti v tejto nepretržite bývajú spoločne so svojou rodinou.

V súčasnosti sú na príslušnom liste vlastníctva, na ktorom je vedená Nehnuteľnosť vyznačené dve ťarchy v prospech odporcu v 2. rade, čím hrozí reálna obava, že odporca v 2. rade ako záložný veriteľ,

predá Nehnutelnosť (aj za zníženú cenu) ďalšej osobe, čím by došlo k ďalším škodám na majetku navrhovateľov, ale aj tretích osôb, ktoré by dobromyseľne nadobudli Nehnutelnosť.

Navrhovatelia dôvodnosť svojho nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, odvodzujú od svojho nároku vo veci samej. Odporca v 1. rade alebo iná tretia osoba nezákonným spôsobom pripravila navrhovateľov o ich vlastnícke právo a nekonaním v tejto veci by im vznikla pomerne rozsiahla škoda. Navrhovatelia nemajú inú možnosť ako sa domôcť svojho zákonného práva v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedenom na tunajšom súde. Odhliadnuc od tejto skutočnosti, je viac než pravdepodobné (ak nie isté), že v konaní vo veci samej budú úspešní. Navrhovatelia sú presvedčení, že nikdy vedome žiadnu kúpnu zmluvu, ktorou by previedli vlastnícke právo k Nehnutelnosti na tretiu osobu nepodpísali, kúpna zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva bol simulovaný právny úkon pôžičky zabezpečenej záložným právom. V konaní pred súdom vo veci samej sa preukáže, že takáto zmluva je neplatná, pretože nebola uzatvorená vedome, vážne a navrhovatelia boli uvedení do omylu zástupcom odporcu v 1. rade (p. Č.).

V súčasnosti je vlastníkom Nehnutelnosti odporca v 1. rade, ktorý ju nadobudol od nepravého vlastníka. Odporca v 1. rade, ako aktuálny vlastník, môže s Nehnutelnosťami ľubovoľne nakladať, a to kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom bez obmedzení. Ďalší noví vlastníci môžu previesť vlastnícke právo na ďalšie osoby a tie na ďalšie, čím sa sťažuje uplatnenie práv navrhovateľov. Samozrejme riziko tejto bezprostredne hrozacej ujmy sa plynutím času neustále zvyšuje a keďže sa nedá bez ďalšieho určiť koľko bude trvať konanie vo veci samej, je nevyhnutné chrániť práva a zákonné nároky všetkých účastníkov tak, aby sa predchádzalo vzniku akejkoľvek škody alebo ujmy. Tá môže vzniknúť aj novým dobromyseľným vlastníkom Nehnutelnosti, v prípade ďalšieho prevodu. V neposlednom rade je tu hrozba ujmy nielen na majetkových právach navrhovateľov, ale najmä ujmy na ich duševnom zdraví, keďže v dôsledku neistoty vyvolanej následkom prevodov, nevedia kedy spolu so svojimi potomkami môžu skončiť na ulici, bez akéhokoľvek prístrešia. Ochrana zákonných práv navrhovateľov je primeraná obmedzeniu odporcu v 2. rade v jeho dispozícii s Nehnutelnosťou, ktorá nariadením predbežného opatrenia vznikne.

Súd zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 19C/281/2013 zistil, že navrhovatelia sa svojím návrhom vo veci samej o určenie vlastníckeho práva domáhajú vydania rozhodnutia, ktorým súd určí, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Z., v obci Trnava, okres Z., zapísanej na LV č. XXXX ako byt č. XXX nachádzajúci sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/XX; spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 110/10000 na pozemku parcele č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>.

Návrh vo veci samej odôvodnili tým, že v roku 2010 uzavreli zmluvu o úvere so spoločnosťou FINANCE PARTNERS, s.r.o. (veriteľom), na základe ktorej im bol poskytnutý úver vo výške 3.320,-eur. Na zabezpečenie tohto úveru zriadili záložné právo v prospech veriteľa na nehnuteľnosť v ich bezpodielovom spoluvlastníctve a to bytu č. XXX nachádzajúceho sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcele č. XXXX/XX; spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 770/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX; spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 110/10000 na pozemku parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>. Vzhľadom ku skutočnosti, že neboli schopní uvereňovať úver splácať, hľadali spoločnosť, ktorá im poskytne refinancovanie tohto úveru. Takúto spoločnosť našli prostredníctvom inzerátu v novinách. Kontaktovali osobu na telefónnom čísle uvedenom v inzeráte a po rokovaní sa dohodli, že im bude poskytnutý úver vo výške 16.000,-eur, z ktorého bude vyplatený úver od FINANCE PARTNERS, s.r.o. a zvyšok sumy použijú pre iné potreby. Po dojednaní podrobnosti úveru ich kontaktovala nová osoba pani Č., ktorá si s nimi dohodla miesto a dátum uzavretia úverovej a záložnej zmluvy na Byt. Tieto podpísali na Správe katastra Trnava bez toho, aby im bolo umožnené si ich znenie prečítať, prípadne im boli ponechané zmluvy alebo ich kópie. Po podpise im pani Č. odovzdala sumu 6.500,-eur s tým, že im prisľúbila, že im zvyšok úveru poskytne do týždňa a zároveň im donesie podpísané zmluvy. Pani Č. im zmluvy nepredložila a taktiež už im neposkytla žiadne peniaze z dojednaného úveru. Byt stále užívali v domnienke, že je v ich vlastníctve a splácali úver. O skutočnosti, že boli podvedení a oklamaní sa dozvedeli náhodou pri úhrade nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu, keď im bolo oznámené, že byt nie je v ich vlastníctve. Domnelý úver od spoločnosti Mazár & Paučo, s.r.o. riadne splácali na poskytnuté číslo účtu. Ako neskôr zistili, táto splátka úveru bola len domnelá a v zmysle Zmluvy o podnájme išlo o úhradu za užívanie bytu. V súčasnej dobe už nie je byt vo vlastníctve spoločnosti Mazár & Paučo, s.r.o., z čiastočného výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že byt bol prevedený na

spoločníka a konateľa tejto spoločnosti L. U., ktorý je evidovaný ako súčasný výlučný vlastník bytu. Po zistení týchto okolností bolo podané trestné oznámenie pre trestný čin podvodu.

Z uvedeného vyplýva, že nechceli prejavíť vôľu, na základe ktorej by došlo k prevodu vlastníckeho práva k Bytu, ale svojim prejavom vôle sledovali uzavretie zmluvy o úvere so zabezpečením záložným právom k Bytu. Z ich strany teda chýba v prejave vôle, ktorým sa malo previesť vlastnícke právo k Bytu, znak vážnosti. Nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy. Už prvý nadobúdateľ spoločnosť Mazár & Paučo, s.r.o. sa preto nestal vlastníkom bytu a preto ani nemohol previesť na iného viac práv ako sám má. V rámci konania o určenie vlastníctva je potrebné vyriešiť ako prejudiciálnu otázku platnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a následne platnosť prevodu na osobu zapísanú na liste vlastníctva ako súčasný vlastník Bytu.

Zo zmluvy o úvere uzavretej dňa 1.3.2010 medzi spoločnosťou FINANCE PARTNERS, s.r.o. ako veriteľom a Y. P. R. Y. P. ako dlžníkmi súd zistil, že predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru vo výške 3.320,-eur. Úver bol v zmysle zmluvy zabezpečený formou záložného práva v prospech veriteľa s tým, že zabezpečenie sa vykoná na základe osobitnej Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvorenej podľa § 151b a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorú uzatvorí dlžník s veriteľom a to zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Z. a to k bytu č. XXX nachádzajúcemu sa na X.p. stavby so súpisným číslom XXXX, bytový dom - T. XX,XX,XX,XX,XX,XX, 1. vchod T. XX postavený na parcele č. XXXX/XX, byt č. XXX, spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 770/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX a spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 110/10000 na pozemku parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>.

Zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa 14.9.2011 medzi Y. P. a Y. P. ako predávajúcimi a spoločnosťou Mazár & Paučo, s.r.o., Banská Bystrica súd zistil, že predmetom zmluvy bol prevod vlastníctva bytu č. XXX nachádzajúceho sa na X. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku parcele č. XXXX/XX; spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 770/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 110/10000 na pozemku parcele č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.023 m<sup>2</sup>. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 68.000,-eur. Zmluvné strany sa dohodli, že prvú časť kúpnej ceny t.j. 63.300,75 eur uhradí kupujúci v hotovosti do vlastných rúk a predávajúci podpisom zmluvy potvrdí, že prevzal uvedenú sumu v plnej výške a druhú časť kúpnej ceny t.j. 4.699,25 eur vyplatí kupujúci v prospech predávajúcich tak, že vyplatí existujúci záväzok predávajúcich k nehnuteľnostiam vyplývajúci zo zriadeného záložného práva v prospech Financ Partners, s.r.o.

Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX katastrálneho územia Trnava súd zistil, že vlastníkom bytu č. XXX na T. XXXX/XX, na X. poschodí nachádzajúceho sa v bytovom dome na parcele č. XXXX/XX je L. U., nar. XX.X.XXXX. Titulom nadobudnutia je zmluva o prevode vlastníctva bytu V 3238/12 právoplatná dňa 25.9.2012. V časti farchy je uvedené záložné právo v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti V 5864/11 právoplatná dňa 3.1.2012 a Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti V 2138/12 právoplatná dňa 14.6.2012.

Podľa § 102 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, 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 vydá predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 1 písm. e), f) Občianskeho súdneho poriadku, predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä aby:

- nenakladal s určitými vecami alebo právami (písm. e))
- niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal (písm. f))

Podľa § 76 ods.2 Občianskeho súdneho poriadku, predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

Podľa § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku, ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Súd návrhu vyhovel, keď sa stotožnil so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.