

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/17/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4623200568
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2023:4623200568.1

Uznesenie

Okresný súd Topoľčany v právnej veci žalobcu: T. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. č. XXX, XXX XX T., proti žalovaným v 1/rade: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, v 2/rade: Expres Reality, s.r.o., so sídlom SNP 876/6, 920 01 Hlohovec, IČO: 48 045 314, o určenie, že záložné právo na nehnuteľnosti nevzniklo, o nariadenie neodkladného opatrenia, taktó

rozhodol:

Súd ukladá žalovanému v 1/rade, aby sa zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XX pre katastrálne územie Q.: Parcely registra „C“: parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X Záhrada o výmere 96 m², parc. č. X Záhrada o výmere 322 m², Stavby: súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C Č. X/X, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01.07.2016, evidovaná Okresným úradom Topoľčany, Katastrálny odbor pod V 2399/2016, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, vedenej na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 6C/17/2023.

odôvodnenie:

1. Dňa 14.03.2023 podal žalobca na tunajšom súde žalobu voči žalovaným v 1/ a v 2/rade, domáhajúc sa určenia, že záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 01.07.2016 medzi žalovanou 1/ (predtým Československá obchodná banka, a. s.) a žalovanou 2/ k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XX pre katastrálne územie Q. Parcely registra „C“: parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X Záhrada o výmere 96 m², parc. č. X Záhrada o výmere 322 m², Stavby: súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C č. X/X, na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01.07.2016, evidovaná Okresným úradom Topoľčany, Katastrálny odbor pod V2399/2016, nevzniklo.

1.1. Žalobu podal z dôvodu, že oznámením datovaným dňa 13.02.2023 pod číslom oznámenia 6.858.659 mi žalovaný 1/ oznámil (žalobcovi), že je Záložným veriteľom na základe zmluvy o postúpení pohľadávky uzavretej dňa 12.09.2022 medzi záložným veriteľom a postupcom Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140. Zároveň žalovaný 1/ oznámil uvedeným oznámením žalobcovi začatie výkonu záložného práva, ktoré malo vzniknúť na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 01.07.2016, ktorou bola zabezpečená pohľadávka zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 01.07.2016. Predmetné záložné právo sa dotýka nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XX pre katastrálne územie Q.: Parcely registra „C“: parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X Záhrada o výmere 96 m², parc. č. X Záhrada o výmere 322 m². Stavby: súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C Č. X/X.

1.2. V súčasnej dobe je k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcu s tým, že v časti C na liste vlastníctva je vedený zápis: Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, Michalská 18, IČO 36 854 140 k nehnuteľnostiam parc. č. X/X, X/X ,X, X a k stavbe rod. dom s. č. XXX na pare. č. X/I na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01. 07. 2016 - V 2399/16 - 178/16;- zmena vlastníka podľa V 2644/16 - 191/16; - zmena vlastníka podľa V 2208/2017 - 150/2017;- zmena na základe postúpenia pohľadávky - záložným veriteľom sa stáva EOS KSI Slovensko, s.r.o. /IČO 35724803/ s účinnosťou od 20.9.2022 na základe Z 3545/2022 - 10/2023.

1.3. Vyššie uvedené záložné právo však bolo zapísané v súvislosti s úverom poskytnutým tretej osobe, a to na zabezpečenie pohľadávky vo vzťahu k tretej osobe, t. j. nevlastníkovi nehnuteľností, ktorý nevlastník nehnuteľností podpísal a uzavrel aj spornú záložnú zmluvu (Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam). Žalobca uvádza, že Zmluvu o zriadení záložného práva považuje za (absolútne) neplatný právny úkon, keďže túto záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam neuzavrel vlastník nehnuteľností, ale tretia osoba, ktorá na uzavretie zmluvy nemala od vlastníka žiadne splnomocnenie a na uzavretie takejto zmluvy ani iné oprávnenie. Záložca sa nikdy nestal vlastníkom zakladaných nehnuteľností. Teda v zmysle uvedeného je jednoznačne zrejmé, že žalobca ako výlučný vlastník vyššie uvedených nehnuteľností nikdy neuzavrel záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam, takúto zmluvu nikdy nepodpísal, nikdy teda na takýto právny úkon ani nedal súhlas, nikdy nikoho na takýto právny úkon ako vlastník nehnuteľností nesplnomocnil.

1.4. Ak bola teda záložná zmluva uzavretá medzi právnym predchodcom žalovaného 1/ a nevlastníkom nehnuteľností, podanou žalobou vo veci samej sa zároveň dovoľáva určenia (absolútnej) neplatnosti záložnej zmluvy, v súvislosti s ktorou bol vykonaný a je vedený v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XX pre katastrálne územie Q. zápis, ktorú záložnú zmluvu navrhuje v rámci posúdenia predbežnej otázky súdom určiť za neplatnú.

1.5. Je zrejmé, že uzavretá záložná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, nakoľko bola uzavretá na strane záložcu osobou, ktorá nemala na uzavretie záložnej zmluvy oprávnenie a táto nebola teda uzavretá vlastníkom zakladanej nehnuteľnosti a týmto sa ani nikdy táto osoba nestala a nebol daný súhlas na založenie nehnuteľností ich skutočným vlastníkom. Na vznik záložného práva sa okrem iného vyžaduje, aby záložca bol vlastníkom zálohu alebo aby so založením veci vyslovil súhlas jej vlastníka (uvedená situácia však nikdy nenastala). Z doposiaľ uvedeného je zrejmé, že predmetná žalobou napadnutá záložná zmluva bola na strane záložcu uzavretá osobou, ktorá nie je a ani nikdy nebola vlastníkom dotknutých „zakladaných“ nehnuteľností a nikdy nebol daný súhlas na zriadenie záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam skutočným vlastníkom veci. Podanou žalobou sa teda okrem vyriešenia predbežnej otázky určenia neplatnosti záložnej zmluvy žalobca domáha a primárne určenia, že záložné právo na základe predmetnej záložnej zmluvy a k v tejto žalobe uvedeným nehnuteľnostiam nevzniklo (a teda na nehnuteľnostiach ani neviazne).

2. V ten istý deň, t.j. 14.03.2023 podal žalobca návrh na vydanie neodkladného opatrenia v znení: súd ukladá žalovanému 1/ aby sa zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XX pre katastrálne územie Q. : Parcely registra „C“ : parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², pare. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X Záhrada o výmere 96 m², parc. č. ... Záhrada o výmere 322 m², Stavby : súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C Č. X/ X, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01.07.2016, evidovaná Okresným úradom Topoľčany, Katastrálny odbor pod V 2399/2016, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2.1. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podal z dôvodu, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XX pre katastrálne územie Q. : Parcely registra „C“ : parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², pare. č. X Záhrada o výmere 96 m², parc. č. X Záhrada o výmere 322 m², Stavby : súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C Č. X/X.

2.2. K vyššie uvedeným nehnuteľnostiam bolo na základe zmluvy o zriadení Záložného práva podľa zápisu v katastri nehnuteľností zriadené vkladom do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného 1/ (pred tým: ČSOB, a.s.) záložné právo, ako je to uvedené v časti C listu vlastníctva Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor LV č. XX pre kat. územie Q.: Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, Michalská 18, IČO 36 854 140 k nehnuteľnostiam parc. č. X/X,X/ X,X,X,ak stavbe rod. dom s. č. XXX na parc. č. X/I na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01. 07. 2016 - V 2399/16 - 178/16;- zmena vlastníka podľa V 2644/16 - 191/16; - zmena vlastníka podľa V 2208/2017 - 150/2017;- zmena na základe postúpenia pohľadávky - záložným veriteľom sa stáva EOS KSI Slovensko, s.r.o. /IČO 35724803/ s účinnosťou od 20.9.2022 na základe Z 3545/2022 - 10/2023. Vklad uvedeného záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor v konaní pod V 2399/16. Vyššie uvedené záložné právo bolo zriadené v súvislosti s úverom poskytnutým tretej osobe, nie vo vzťahu k vlastníkovi nehnuteľností uvedených vyššie.

2.3. Závazok, v súvislosti s ktorým bolo záložné právo zriadené na nehnuteľnostiach žalobcu, žalobcovi nie je známy.

2.4. Oznámením datovaným dňa 13.02.2023 pod číslom oznámenia 6.858.659 žalovaný 1/ oznámil žalobcovi, že je Záložným veriteľom na základe zmluvy o postúpení pohľadávky uzavretej dňa 12.09.2022 medzi záložným veriteľom a postupcom Československá obchodná banka, a.s., IČO : 36854140.

2.5. Zároveň žalovaný 1/ oznámil uvedeným oznámením pod číslom oznámenia 6.858.659 žalobcovi začatie výkonu záložného práva, ktoré malo vzniknúť na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 01.07.2016, ktorou bola zabezpečená pohľadávka zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 01.07.2016.

2.6. Žalobca ako vlastník dotknutých nehnuteľností nikdy predmetnú záložnú zmluvu neuzavrel a ani na jej uzavretie nikoho nespĺnomocnil.

2.7. Záložnú zmluvu, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k dotknutým nehnuteľnostiam uzavrel žalovaný 2/, ktorý sa nikdy nestal vlastníkom dotknutých nehnuteľností.

3. Žalobca v odôvodnení ďalej uvádza, že nikdy neuzavrel vyššie spomínanú záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam, ktorých je výlučným vlastníkom, nikdy na takýto právny úkon nedal súhlas a ani nevykonal žiadny súhlasný prejav, nikoho na takýto úkon uzavretie záložnej zmluvy nespĺnomocnil. Ak bola zmluva uzavretá medzi žalovaným subjektom, od ktorého žalovaný pohľadávku nadobudol, podanou žalobou vo vecí samej sa dovoľáva určenie, že záložné právo nevzniklo a ako posúdenia predbežnej otázky sa domáha určenia neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy. Z doposiaľ uvedeného je teda zrejmé, že predmetný právny úkon „Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam“ bol uzavretý osobou, ktorá nebola spôsobilá takýto právny úkon vykonať. Doposiaľ naznačený stav spôsobuje, okrem neplatnosti záložnej zmluvy aj to, že záložné právo na základe predmetnej záložnej zmluvy nemohlo vzniknúť a teda ani nevzniklo.

3.1. Na základe oznámenia záložného veriteľa došlo ? / resp. dôjde (teda ešte nedošlo) už k začatiu výkonu záložného práva, pričom praktickým vykonávateľom dražby je dražobník (čo ešte žalobcovi oznámené nebolo) a žalovanému v 1/ rade vyplýva ako záložnému veriteľovi oprávnenie na návrh dražby z ust. § 7 ods. 1,2 zák. č. 572/2002. Žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu, priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci, pričom vlastníkovi veci potom patrí na ochranu vlastníckeho práva žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby, čo by však v danej veci len odporovalo zásadám hospodárnosti konania a vytváraniu ďalších súdnych konaní, keďže ešte v tomto stave je možné domáhať sa súdnej ochrany žalobcovi.

3.2. Žalobca má za to, že je potrebná dočasná úprava pomerov, pretože v opačnom prípade bude podľa jeho názoru a bez preskúmania veci súdom protiprávny stav naďalej pretrvávajúť, nariadením neodkladného opatrenia bude naplnená požiadavka ochrany vlastníckeho práva žalobcu. Žalobca je toho názoru, že účel sledovaný žalobcom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže

žalobca si voči žalovanému primárne neuplatňuje zaplatenie peňažnej čiastky, ktorej exekúcia by mala byť ohrozená. Žalobca má za to, že nariadenie neodkladného opatrenia nijakým spôsobom neobmedzí žalovaného.

3.3. Nariadenie neodkladného opatrenia v danej veci a cieľ, ktorý podaným návrhom žalobca má záujem dosiahnuť je, aby do vyriešenia sporu vo veci samej boli dočasne upravené pomery účastníkov, aby bol zachovaný faktický a právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, ktorý by bol ohrozený realizáciou záložného práva žalovaným. Podľa názoru žalobcu takýto účel neodkladného opatrenia v danej veci vyplýva z dôvodnej obavy, aby realizáciou výkonu záložného práva nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprímeranými nákladmi, príp. ďalšími súdnymi konaniami.

4. Z predloženého výpisu z listu vlastníctva č. XX súd zistil, že žalovaný je vedený ako vlastník nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. Q., parcely registra „C“: parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc. č. X/X Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X. Záhrada o výmere 96 m², parc. č. X Záhrada o výmere 322 m². Stavby: súpisné číslo XXX ako „rod. dom“ postavený na parcele KN-C č. X/X, a to v celosti. Ako titul nadobudnutia je uvedený rozsudok Okresného súdu Topoľčany č. 4C/69/2019-451.

4.1. Z časti C: farchy vyplýva zápis: Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, Michalská 18, IČO 36 854 140 k nehnuteľnostiam parc. č. X/X, X/X ,X, X a k stavbe rod. dom s. č. XXX na parc. č. X/I na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/Zal/X zo dňa 01. 07. 2016 - V 2399/16 - 178/16;- zmena vlastníka podľa V 2644/16 - 191/16; - zmena vlastníka podľa V 2208/2017 - 150/2017;- zmena na základe postúpenia pohľadávky - záložným veriteľom sa stáva EOS KSI Slovensko, s.r.o. /IČO 35724803/ s účinnosťou od 20.9.2022 na základe Z 3545/2022 - 10/2023.

5. Z predloženého oznámenia o začatí výkonu záložného práva vyplýva, že žalovaný v 1/rade listom zo dňa 13.02.2023 oznamuje žalobcovi začatie výkonu záložného práva, a to v zmysle ustanovenia § 151I OZ, a to ako záložný veriteľ na základe zmluvy o postúpení pohľadávok, uzavretej dňa 12.09.2022, medzi záložným veriteľom a postupcom: Československá obchodná banka, a.s. so sídlom Žižková 11, 811 02 Bratislava. Oznámenie sa týka predmetných nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Q., zapísaných na LV č. XX.

6. Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti súd zistil, že dňa 01.07.2016 bola uzavretá zmluva o zriadení záložného práva medzi Československou obchodnou bankou, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava, ako záložným veriteľom, a Expres Reality, s.r.o. so sídlom SNP 876/6, Hlohovec, ako záložcom, a Ing. M. U., bytom J. XXXX/X, Q., ako dlžníkom.

6.1. Z článku II. bodu 1. vyplýva, že zmluvné strany zriaďujú záložné právo k nižšie uvedeným nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkovi, vyplývajúcich zo zmluvy o poskytnutí úveru, reg. č. XXXXXX, zo dňa 01.07.2016 vo výške 76.000,- eur v súlade so splatnosťou podľa zmluvy o úvere, a to na zabezpečenie splatenia úverovej pohľadávky zo zmluvy a príslušenstva.

6.2. Z článku III. bodu 1. vyplýva, že predmetom zabezpečenia boli nehnuteľnosti: rodinný dom Q., súpisné číslo XXX, na parc. CKN č. X/X a parc. CKN č. X/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 465 m², parc. č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc. č. X záhrada o výmere 96 m², parc. č. X záhrada o výmere 322 m², všetko zapísané na LV č. XX podľa výpisu z LV zo dňa 27.06.2016, katastrálne územie Q.. Spoluvlastnicke podiely: Expres Reality, s.r.o. IČO: 480 453 14, podiel 1/1.

7. Z aktuálneho LV č. XX vyplýva, že žalobca je vedený ako vlastník predmetných nehnuteľností titul nadobudnutia rozsudok Okresného súdu Topoľčany č. 4C/69/2019 - 451.

7.1. Z registra tunajšieho súdu súd zistil, že vo veci sp. zn. 4C/69/2019 bola dňa 13.12.2019 podaná žaloba žalobcom T. R. proti žalovaným v 1/rade Expres Reality, s.r.o. so sídlom SNP 876/6, 920 01 Hlohovec, IČO: 48 045 314, v 2/rade Ing. M. U., PhD., bytom J. XXXX/X, Q. a v 3/rade U. N., bytom E. 1XXX/XX, M. - V.. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy V1607/2016

uzavretej so žalovaným v 1./rade ako aj neplatnosti kúpnych zmlúv V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1/ a 2./rade a V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2/ a 3./rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. Q. zapísaným na LV č. XX a špecifikovaným vo výrokovej časti tohto rozsudku z dôvodu, že uvedené kúpne zmluvy považuje za neplatné právne úkony a zároveň sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. Q. zapísaným na LV č. XX.

7.2. Rozsudkom Okresného súdu Topoľčany zo dňa 28.09.2021 č.k. 4C/69/2019-451 bolo v odseku I. určené, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. Q. zapísaných na LV č. XX ako parcely registra C parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc.č. X/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc.č. X záhrada o výmere 96 m², parc.č. X záhrada o výmere 322 m² spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc. č. X/X. V odseku II. súd žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovaným v 1./ a 2./rade zamietol. V odseku III. súd žalobu v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy č. V1607/2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade, kúpnej zmluvy č. V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1./ a 2./rade a kúpnej zmluvy č. V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2./ a 3./rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. Q. zapísaným na LV č. XX zamietol.

7.2.1. Z odôvodnenia rozsudku, a to odseku 18. okrem iného vyplýva, že kúpnu zmluvu, uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade, bolo treba považovať za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 12Co/22/2017 zo dňa 24.10.2017). Záveru súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade na základe vyššie uvedeného zodpovedá aj zistený skutkový stav, keď z výpovede a tvrdení žalobcu ako aj z výpovede Mgr. Y. V. v trestnom konaní jednoznačne vyplýva, že kúpnu cenu mal tvoriť súčet dlhov žalobcu, ktoré viazali na prevádzaných nehnuteľnostiach a podľa samotnej kúpnej zmluvy to tvorilo sumu 40 513,29 eura a nie suma 90 000 eur ako bola následne do kúpnej zmluvy Mgr. V. zakomponovaná. Na tomto závere súdu nič nemení ani skutočnosť, že žalobca zmluvu podpísal na notárskom úrade, pretože s touto sa riadne neoboznámil pred jej podpísom a ani mu nebol odovzdaný žiaden exemplár z podpísanej kúpnej zmluvy. Mgr. Y. V. v trestnom konaní vo svojej výpovedi potvrdil, že žalobca mal finančné problémy vo výške 40 000 eur, čo bola asi tretinová cena z hodnoty nehnuteľnosti, pričom JUDr. E. V. (spoločník a konateľ žalovaného v 1./rade) stanovil kúpnu cenu na 90 000 eur a to bez akejkoľvek dohody so žalobcom. Kúpna cena bola rozdelená na niekoľko častí, pričom fiktívna časť kúpnej ceny bola približne 50 000 eur. Aj následné konanie žalobcu a sprostredkovateľa uzavretia kúpnej zmluvy po jej podpise nasvedčuje tomu, že medzi účastníkmi zmluvy bola dohodnutá iná kúpna cena ako sa nachádza v samotnej zmluve, keďže fiktívna časť kúpnej ceny bola síce žalobcovi zaslaná na jeho účet, ale tento ju následne v dôsledku podvodného konania sprostredkovateľa a ním vymyslených dôvodov vrátil a naspäť sa dostala ku kupujúcejmu, resp. JUDr. E. V..

7.2.2. Z odseku 19. uvedeného rozsudku okresného súdu vyplýva, že okrem vyššie uvedeného súd posúdil kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade za neplatnú podľa § 39 OZ aj z toho dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu a to normám trestného práva, keďže k jej uzavretiu došlo podvodným konaním kupujúceho resp. osôb, ktoré sprostredkovali uzavretie kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho. Je nesporné, že v súvislosti s kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade sa vedie trestné stíhanie proti Mgr. Y. V., JUDr. E. V. a žalovanému v 1./rade pre obzvlášť závažný zločin podvodu ako aj založenia a zosnovania zločineckej skupiny, pričom jedným zo skutkov, pre ktoré sú tieto osoby trestne stíhané sú aj okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2016, na základe ktorej žalobca previedol nehnuteľnosti v kat.úz. Q. zapísané na LV č. XX na žalovaného v 1./rade. V trestnom konaní Mgr. Y. V. v rámci svojej výpovedi podrobne popísal, akým spôsobom došlo k založeniu a zosnovaniu zločineckej skupiny a následne k jej podvodnému konaniu, výsledkom ktorého bolo uzatváranie právnych úkonov s osobami v tiesni, čím aj žalobcovi bola spôsobená škoda vo výške okolo 50 000 eur.

8. Rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 09.11.2022 sp. zn. 25Co/93/2021-583 odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom I. a V. výroku potvrdil.

8.1. Zo spisu Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 4C/69/2019 tiež vyplýva, že proti vyššie uvedenému rozsudku Krajského súdu v Nitre bolo podané žalovaným dovolanie, ktoré bolo následne zaslané stranám sporu na vyjadrenie.

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

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

11. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

12. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP, Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

13. Podľa § 329 ods. 2 CSP, Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

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

15. Podľa § 334 CSP, Súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

16. Neodkladné opatrenie je upravené v § 324 až § 340 CSP. Súd nariadi neodkladné opatrenie, rovnako ako zabezpečovacie opatrenie, iba na návrh, a to podané pred začatím konania vo veci samej, počas konania alebo po jeho skončení. Neodkladné opatrenie súd nariadi v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Úpravu pomerov je nutné chápať vždy ako úpravu právnych vzťahov.

16.1. Neodkladné opatrenie je mimoriadny inštitút súdneho konania, ktorý je na mieste použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu z dôvodu, že žalobcovi reálne a bezprostredne hrozí ujma, alebo že by výkon v budúcnosti očakávaného súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Pri rozhodovaní o takomto návrhu musí byť osvedčený hmotný nárok, ktorého ochrany sa žalobca domáha a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce bezodkladnú potrebu úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Osvedčenie skutočností, odôvodňujúc nariadenie predbežného opatrenia sa posudzuje len podľa návrhu a k nemu doložených listín.

16.2. Aj v prípade splnenia formálnych a vecných predpokladov vyžadovaných zákonom pre nariadenie neodkladného opatrenia musí súd ešte zvažovať, či pri nariadení neodkladného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahu strán sporu alebo tretích osôb, a teda je potrebné posúdiť primeranosť zásahu, ktorý nariadenie neodkladného opatrenia predstavuje. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto opatrenie. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich.

16.3. Nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti, odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Potrebné je vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie môže dôvodne obávať nenapraviteľnej, alebo len ťažko napraviteľnej, ujmy na jej strane. Breme osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia.

17. Žalobca v danej veci podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Na preukázanie opodstatnenosti tohto návrhu predložil listinné dôkazy, a to výpis z LV č. 82, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Na základe oboznámenia sa s

predloženými listinnými dôkazmi, obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/69/2019, dospel súd k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1/rade. Podľa súdu žalobca osvedčil hrozbu vytvorenia nenávratného stavu v prípade realizácie výkonu záložného práva žalovaným v 1/rade, a preto je potrebná dočasná úprava pomerov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, týkajúcej sa určenia, že záložné právo na nehnuteľnosti nevzniklo, stotožňujúc sa s tvrdením žalobcu aby boli dočasne upravené pomery, aby bol zachovaný faktický a právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý by bol ohrozený realizáciou záložného práva žalovaným v 1/rade. Preto súd návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel, keď žalobcom boli osvedčené okolnosti, z ktorých súd vyvodil opodstatnenosť jeho návrhu. Podľa súdu nariadením predmetného neodkladného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahu strán sporu, alebo tretích osôb.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).