

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 11Co/246/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2114201036  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Fedor Benka  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2014:2114201036.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci navrhovateľov: 1/ Y. P., narodený X.X.XXXX, bytom T. T. XXXX/XX, Z., 2/ Y. P., narodená X.X.XXXX, bytom T. T. XXXX/XX, Z., obaja zastúpení splnomocnencom: Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281, proti odporcom: 1/ Mgr. L. U., narodený XX.X.XXXX, bytom L. XX, V. V., 2/ OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 321 318 916, so sídlom Štúrova ulica 5, Bratislava, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcov proti uzneseniu Okresného súdu Trnava zo dňa 16. januára 2014, č.k. 19C/7/2014-17 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 odporcovi 1/ zakázal nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. 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 nádvorcia, 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 2/ uložil zákaz výkonu záložného práva k zálohu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava, ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. 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 nádvorcia, 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.

Svoje rozhodnutie súd právne odôvodnil použitím ustanovení § 102 ods. 1, § 74 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e), f), § 76 ods. 2, § 76 ods. 4 O.s.p., keď vecne svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že návrhu vyhovel, keď sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu. Návrh vo veci samej navrhovateľa odôvodnili tým, že v roku 2010 uzavreli zmluvu o úvere so spoločnosťou FINANCE PARTNERS, s.r.o., 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 6. 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 pare. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>. Vzhľadom ku skutočnosti, že neboli schopní uvedený úver splácať, hľadali spoločnosť, ktorá im poskytne refinancovanie tohto úveru. Takúto spoločnosť našli prostredníctvom inzerátu v novinách a 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 spol. FINANCE PARTNERS, s.r.o. a zvyšok sumy použijú pre iné potreby. Po dojednaní podrobnosti úveru ich kontaktovala nová osoba pani I., ktorá si s nimi dohodla miesto a dátum uzavretia úverovej a záložnej zmluvy na predmetný 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 I. odovzdala sumu 6.500,-eur s tým, že im prisľúbila, že im zvyšok úveru poskytne do týždňa a zároveň im donesie podpísané zmluvy. Pani I. 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., keď 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 tak vyplýva, že navrhovatelia nechceli prejavíť vôľu, na základe ktorej by došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu, ale svojim prejavom vôľe sledovali uzavretie zmluvy o úvere so zabezpečením záložným právom k nemu. Z ich strany teda chýba v prejave vôľe, ktorým sa malo previesť vlastnícke právo k tomuto bytu, znak vážnosti. Nedostatok vážnosti vôľe 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. Súd prvého stupňa vo svojom rozhodnutí uviedol, že zo spisu Okresného súdu Trnava sp. zn. 19C/291/2013 zistil, že navrhovatelia sa svojim návrhom vo veci samej domáhajú určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcej sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Z., zapísanej na LV č. XXXX ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. p., vchod T. XX, bytového domu súpisné č. XXXX, postaveného na pozemku pare. 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>.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote odvolanie odporca 2/, a to v časti výroku II. napadnutého uznesenia, ktorý súd uložil odporcovi 2/ zákaz výkonu záložného práva k zálohu na predmetných nehnuteľnostiach a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 19C/281/2013, keď žiadal, aby odvolací súd v tejto časti uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh navrhovateľov 1/ a 2/ zamietne a zaviazne navrhovateľov 1/ a 2/ k náhrade trov konania. Svoje odvolanie odporca 2/ odôvodnil tým, že navrhovatelia v návrhu v rozpore s ustanovením § 75 ods. 2 O.s.p. neuviedli, v čom vo vzťahu k odporcovi 2/ spočíva nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá by odôvodňovala nariadenie predbežného opatrenia a ani neuviedli, prečo je potrebná úprava pomerov navrhovateľov a odporcu 2/. Samotný zápis záložného práva k nehnuteľnostiam neznamena bezprostredne hroziacu ujmu. Túto by spôsobovalo začatie výkonu záložného práva, resp. iná skutočnosť, ktorá by naznačovala, že odporca 2/ ako záložný veriteľ vo vzťahu k nehnuteľnosti v dohľadnej dobe pristúpi k výkonu záložného práva, avšak odporca 2/ ako záložný veriteľ v súčasnosti výkon záložného práva nevedie, nakoľko na tento postup na strane odporcu 2/ neexistuje dôvod. Uznesenie tak predstavuje výrazný zásah do práv odporcu 2/ ako záložného veriteľa do budúcnosti. Z návrhu a uznesenia vyplýva, že odporca 2/ nie je účastníkom konania sp. zn. 19C/281/2013 a preto bolo potrebné starostlivo zvážiť aj odôvodniť splnenie tejto zákonnej podmienky. Či v prípade konania sp. zn. 19C/7/2014 o takúto situáciu išlo a teda či boli dostatočne osvedčené okolnosti opodstatňujúce nariadenie predbežného opatrenia nemožno z odôvodnenia uznesenia zistiť, preto je uznesenie nepreskúmateľné a zmätočné. Nedostatkom riadneho odôvodnenia uznesenia voči odporcovi 2/, ktorý nie je účastníkom konania porušil súd právo odporcu 2/ na spravodlivé súdne konanie, čím mu odňal možnosť konať pred súdom v zmysle ustanovenia § 237 písm. f) O.s.p. V tejto súvislosti poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR v uznesení zo dňa 29.7.2010 sp. zn. 2 M Cdo 3/2010.

Proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote odvolanie aj odporca 1/ a žiadal, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil, keď vo svojom odvolaní uviedol, že navrhovatelia svoj návrh prostredníctvom právneho zástupcu odôvodnili mnohými dokázateľne nepresnými, zavádzajúcimi a neraz až nepravdivými tvrdeniami. Uviedol, že nehnuteľnosť, ktorá

je predmetom sporu, nadobudol v dobrej viere s jednoznačným úmyslom nadobudnúť vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť prenajímал ešte ako konateľ právnickej osoby z dôvodu, aby dokázal výnosmi z nájmu financovať úver poskytnutý OTP a.s. a to na odkúpenie nielen predmetnej nehnuteľnosti, ale aj ďalších nehnuteľností, ktoré boli prefinancované jedným úverom v sume niekoľkonásobne vyššej ako je hodnota sporného bytu. Predbežným opatrením s následným zákazom nakladať s nehnuteľnosťou a teda aj zákazom prenajať ju dôjde k výpadku dôležitej časti celkovej splátky za úver a tým sa následne zvyšuje aj riziko zlyhania celého úveru. Poukázal tiež na skutočnosť, že navrhovatelia prestali približne po roku uhrádzať predtým zmluvne riadne dohodnuté podnájomné a po roku namiesto uhrádzania podnájomu zvolili cestu spochybnenia vlastníctva odporcu 1/. Dlhodobým výpadkom nájmu vznikne škoda nielen v súvislosti s predmetným bytom, ale je tu riziko, že následne v plnej výške neuhradené záväzky voči OTP banke, a.s. spôsobia výpoveď celej úverovej zmluvy, resp. vyhlásením predčasnej splatnosti úveru mu vznikne niekoľkonásobne vyššia škoda, ako je hodnota celého sporu a hrozí tak, že následne nielen sporná nehnuteľnosť, ale aj ďalšie nehnuteľnosti môžu byť v dražbe oveľa skôr pred vydaním právoplatného rozsudku vo veci.

K odvolaniam odporcu 1/ a 2/ zaslali písomné vyjadrenie navrhovateľ 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu, v ktorom uviedli, že odporca 1/ prenajaté nehnuteľnosti navrhovateľom počas konania vo veci samej ani v podanom odvolaní nijako nepreukázal. Zákaz prenajať nehnuteľnosť sa v vzťahu k uzavieraniu nájomných zmlúv vzťahuje na obdobie po vyhlásení predbežného opatrenia, nie na nájomné zmluvy už existujúce ak existujú. Preto tvrdenie odporcu 1/ ohľadne neplatenia nájomného a výpadku dôležitej časti celkovej splátky je opäť nepravdivé a zavádzajúce, keďže odporca 1/ neuzavrel s navrhovateľmi žiaden nájomný vzťah a zároveň je v rozpore s tvrdením, že pomer hodnoty nehnuteľnosti k hodnote zabezpečovanej pohľadávky je len malou časťou, tzn. že výnos z nájmu nehnuteľnosti nemôže byť zároveň dôležitou časťou splátky zabezpečovanej pohľadávky. Napriek odporcom 1/ tvrdenému dlhodobému výpadku údajného nájomného nedošlo zo strany odporcu 1/ k žiadnej výzve na úhradu dlhu voči navrhovateľom prípadne iniciovaniu konania na zaplatenie dlžnej sumy. V súčasnosti na príslušnom LV, na ktorom je vedená nehnuteľnosť, sú vyznačené dve ťarchy v prospech odporcu 2/, čím hrozí reálna obava, že odporca 2/ ako záložný veriteľ predá nehnuteľnosť ďalšej osobe, čím by došlo k ďalším škodám na majetku navrhovateľov ale aj tretích osôb, ktoré by prípadne dobromyseľne nadobudli nehnuteľnosť. Odôvodnená hrozba výkonu záložného práva odporcom 2/ vyplýva z reálnej možnosti odporcu 1/ úmyselne alebo z objektívnych dôvodov vyvolať predčasnú splatnosť zabezpečovaného úveru a tým realizáciu záložného práva odporcom 2/, čím by v samotnej podstate došlo k obídniu jeho zákazu nakladať s nehnuteľnosťou. Hrozba vyvolania predčasnej splatnosti zabezpečenej pohľadávky je reálna vzhľadom k spôsobu, akým odporca 1/ ako konateľ spoločnosti Mazár a Paučo, s.r.o. ovplyvňoval fungovanie tejto spoločnosti. Vzhľadom ku skutočnosti, že výsledkom konania má byť práve určenie vlastníckeho práva k zálohu, t.j. v prípade úspechu navrhovateľov dôjde k neplatnosti záložnej zmluvy a nemožnosti odporcu 2/ uspokojiť sa z predaja zálohu. Uvedená skutočnosť sama osebe osvedčuje odôvodnenú obavu navrhovateľov, že odporca 2/ v dôsledku správania odporcu 1/ pristúpi k výkonu záložného práva.

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. 19C/7/2014 je návrh navrhovateľov, ktorým sa domáhajú nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi 1/ nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Trnava, evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. 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 nádvorja, 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 2/ uložil zákaz výkonu záložného práva k zálohu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Z., evidovanými na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Trnava, ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. 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.

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

Z obsahu spisu vyplýva, že na základe zmluvy o úvere uzavretej dňa 1.3.2010 medzi spoločnosťou FINANCE PARTNERS, s.r.o. ako veriteľom a navrhovateľmi 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 Trnava a to k bytu č. XXX nachádzajúcemu sa na 6.p. stavby so súpisným číslom XXXX, bytový dom - T. XX,XX,XX,XX,XX,XX, X. 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 nádvoría, o výmere 1.023 m<sup>2</sup>. Zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa 14.9.2011 medzi navrhovateľmi 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 6. 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 nádvoría 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 Z. súd zistil, že vlastníkom bytu č. XXX na T. XXXX/XX, na 6. 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 ťarchy 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.

Ako dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľa uviedli nebezpečenstvo z prostredne hroziacej ujmy na strane navrhovateľov, ktorá spočíva v tom, že odporca 1/ aj napriek skutočnosti, že neprišlo k riadnemu uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu nakladá s nehnuteľnosťami resp. ich zaťažil tak, že zriadil na nich záložné právo v prospech spol. OTP Banka Slovensko, a.s., a vyčerpál úver. 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 1/ ohrozený, keď odporca 1/ môže bez vydania predbežného opatrenia vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam bez prekážok previesť, čím môže závažne poškodiť výkon práv navrhovateľov. Ďalej je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na ich strane, ktoré spočíva v tom, že im v súčasnosti bezprostredne hrozí výkon záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva (č. V 5864/11 a V 2138/12 ). Na základe uvedeného by bol odporca 2/ oprávnený predať nehnuteľnosti, čím by navrhovateľa prišli o domov. Naliehavý právny záujem na nariadení predbežného opatrenia zo strany navrhovateľov je teda daný tým, že bez tohto rozhodnutia súdu nemôže byť navrhovateľom poskytnutá adekvátna ochrana pred výkonom záložného práva zo strany odporcu 2/.

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 nárok uplatňovaný navrhovateľmi v konaní vedenom pod sp. zn. 19C/281/2013, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcej sa v katastrálnom území Z., v obci Z., okres Z., zapísanej na LV č. XXXX ako byt č. XXX nachádzajúci sa na 6. 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 nádvorie, o výmere 1.023 m<sup>2</sup> je očividne vylúčený. Na potvrdenie alebo vyvrátenie skutočností, že žaloba je dôvodná, bude nevyhnutné vykonať dokazovanie a celú vec skutkovo i právne vyhodnotiť. Odvolací súd je preto toho názoru, že prvý z predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to osvedčenie nároku navrhovateľov uplatňovaného žalobou 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 aj vyjadrením samotného odporcu 1/ uvedené, že dlhodobým výpadkom nájmu je tu riziko, že neuhradené záväzky voči OTP banke, a.s. spôsobia výpoveď celej úverovej zmluvy, resp. vyhlásením predčasnej splatnosti úveru hrozí, že následne sporná nehnuteľnosť, môže byť v dražbe. Jeho realizáciou v danom prípade hrozí navrhovateľom nenapraviteľná ujma, keďže v zmysle zákona o verejných dražbách č. 527/2002 Z.z. v účinnom znení (§ 27) v spojení s konštantnou judikatúrou, po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v stanovenej lehote vlastnícke právo a iné právo k predmetu dražby udelením príklepu prechádza na vydražiteľa. V danom prípade ide o tzv. originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Navrhovateľ by sa po uskutočnení dražby a realizácii záložného práva mohol v prípade úspechu v základnom konaní domáhať už len vydania výťažku z predaja, ako peňažnej náhrady za odňatie práva k vydraženej veci. V právnych vzťahoch k predmetným nehnuteľnostiam by teda nastal nenávratný a nenapraviteľný stav. Vzhľadom na to bol osvedčený i druhý základný predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia.

S poukazom na vyššie uvedené i odvolací súd považoval za dôvodné nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa dočasne do rozhodnutia súdu vo veci samej, odloží výkon záložného práva odporcu 2/. Nariadením tohto predbežného opatrenia sa teda nevytvorí nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, iba sa dočasne odloží uspokojenie pohľadávky odporcu realizovaním záložného práva. V dôsledku nariadeného predbežného opatrenia ani nevznikne neprimeraná ujma na strane odporcu 2/, ani neprimeraná výhoda na strane navrhovateľov.

Nariadenie predbežného opatrenia za daného stavu je žiaduce aj vo vzťahu k odporcovi 1/, 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 predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia.

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 odporcov nakladať s nehnuteľnosťami za účelom dočasného vyriešenia vzťahu medzi účastníkmi tak, aby mohla byť trvalo vyriešená otázka platnosti predmetného právneho úkonu - zmluvy o prevode vlastníctva bytu s poukazom na čo možno považovať zásah do vlastníckeho práva odporcov za primeraný uvedenému účelu. Nepochybne vydaním predbežného opatrenia nedôjde k podstatnejšiemu zásahu, prípadne ohrozeniu odporcov, avšak nevydaním predbežného opatrenia by mohlo, v prípade pozitívneho rozhodnutia vo veci samej, dôjsť práve k neprimeranému zásahu do práv navrhovateľov, pokiaľ by odporcovia nakladali 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 vo výroku vecne správne uznesenie súdu prvého stupňa s použitím ustanovenia § 219 ods. 1. O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov konania o nariadenie predbežného opatrenia vrátane trov tohto odvolacieho konania bude rozhodnuté v už prebiehajúcom základnom konaní (§ 145, § 151 ods. 1 a § 224 ods. 1 O.s.p.).

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.