

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Co/675/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214219574  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Svetlovská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1214219574.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľov: 1/ A. V., bytom Y. časť F. - C., F., 2/ R. V., Y. časť F. - C., F., proti odporcom: 1/ K. M., bytom L. cesta XX, A., 2/ M. W., bytom Z. XX, W. A., zast. advokátom JUDr. R. Q., C. 2, F., 3/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II zo dňa 20. augusta 2014, č. k. 14C 220/2014 - 61, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa potvrdzuje.

### odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal odporcovi 2/ vykonať akékoľvek úkony, ktoré by smerovali alebo mali za následok prevod alebo prechod vlastníckeho práva na tretiu osobu k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. X pre katastrálne územie C., obec miestna časť C., okres Bratislava II a to: pozemok registra „C“ - zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX, pozemok registra „C“ - záhrady o výmere 345 m<sup>2</sup> parc. č. XXXX, rodinný dom - súpisné č. XXXX postavený na pozemku parc. č. XXXX, ako aj zriadenie záložného práva, vecného bremena k nehnuteľnostiam v prospech inej osoby alebo tieto nehnuteľnosti zaťažiť akoukoľvek inou ťarchou alebo uzavrieť nájomnú alebo obdobnú zmluvu a to až do právoplatného skončenia súdneho konania vo veci samej. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 76 ods. 4 O. s. p. a vecne tým, že návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel, nakoľko sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovatelia návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodňovali tým, že navrhovateľka 1/ sa v apríli 2011 stala výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 7, kat. úz. C., obec miestna časť Ružinov, okres Bratislava II a to: pozemok reg. „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C“ parc. č. XXXX - záhrady o výmere 345 m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XXXX postavený na pozemku parc. č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti zaťažili hypotékou poskytnutou OTP Banka Slovensko, a. s.. Z dôvodu finančných problémov vtedajší priateľ ich dcéry p. C. J. ako pracovník spoločnosti OVB Allfinanz Slovensko, a. s., im ponúkol založenie nehnuteľnosti inej banke a vybavenie úveru na tretiu osobu, ktorý sa po roku mal presunúť na ich dcéru alebo mal byť úver prefinancovaný ďalším úverom a preto dňa 11. XX. XXXX v Slovenskej sporiteľni, a. s. podpísali zmluvu o zriadení záložného práva, ktoré je aj v katastri nehnuteľností zapísané. Uviedli, že obsah záložnej zmluvy bližšie nepoznali a nikto ho s nimi nekonzultoval, pričom po podpise záložnej zmluvy a Mandátnej zmluvy zo dňa XX. XX. XXXX zobral p. J. všetky zmluvy so sebou. Následne zistili, že navrhovateľka 1/ ručila za pohľadávku zo Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX dlžníka K. M. vo výške 124.800,- eur, pričom z úveru sa vyplatil dlh v OTP Banke Slovensko, a. s., a zvyšné peniaze mala SLSP, a. s., poslať na účet navrhovateľky 1/. Dňa XX. XX. XXXX navrhovateľke 1/ zavolať p. J. s tým, že má podpísať na notárskom úrade kúpnu zmluvu označenú dátumom XX. XX. 2011, ktorá obsahovala ustanovenia o predaji nehnuteľnosti a kúpnu cenu 125.000,- eur, pričom kúpna zmluva už bola kupujúcim (odporcom 1/) podpísaná. Navrhovatelia uviedli, že návrh zmluvy vopred nevideli a p. J. im iba pred notárom

ukázal, kde majú zmluvu podpísať. Následne im p. J. dal podpísať nájomnú zmluvu a zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, pričom ani do tejto zmluvy nemohli zasahovať. V auguste 2012 im p. Y. oznámil, že ich dcéra úver nedostane, nakoľko je mladá a o ďalšom riešení sa s navrhovateľmi ne bavil a začal sa im vyhýbať a preto v októbri 2012 zaslali odporcovi 1/ návrh zmluvy vychádzajúci z uzavretej dohody a zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, ktorý na návrh nereagoval a následne im zaslal výpoveď z nájmu, ktorú napadli žalobou na Okresnom súde Bratislava II, ktoré konanie je vedené pod sp. zn. 14C 190/2012 a doposiaľ nie je skončené. Spolu so žalobou podali v tomto konaní i návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorému Okresný súd Bratislava II vyhovel, avšak Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 18. 2. XXXX predbežné opatrenie zrušil. Okamžite po doručení uznesenia Krajského súdu v Bratislave odporca 1/ previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na odporcu 2/. Mali za to, že úmyslom odporcu 1/ bolo skomplikovať vzťahy medzi účastníkmi konania a poukázali na skutočnosť, že odporca 2/ kupoval nehnuteľnosť zaťaženú záložným právom a navyše bez toho, aby s nimi o prevode nehnuteľnosti komunikovali a bez ohliadky predmetných nehnuteľností. Taktiež poukázali na skutočnosť, že odporca 1/ v SLSP, a. s., uzavrel zmluvu o splátkovom úvere a nie zmluvu o hypotekárnom úvere, ktorá sa štandardne uzatvára pri kúpe nehnuteľnosti a rovnako ako účel vypracovania znaleckého posudku č. 176/2011 znalcom Ing. R. I. potrebného pre SLSP, a. s., je uvedené zriadenie záložného práva a uzatvorenie záložnej zmluvy a nie kúpa, predaj nehnuteľnosti alebo poskytnutie hypotekárneho úveru. Ďalej uviedli, že odporca 1/ vo svojom odvolaní k uvedenému predbežnému opatreniu zdôrazňoval, že nemá záujem nehnuteľnosť scudziť, pričom navrhovatelia mali vedomosť, že odporca 1/ už v polovici roka 2012 nehnuteľnosť na predaj ponúkol, nakoľko ich oslovil záujemca o kúpu nehnuteľnosti s tým, že nehnuteľnosť bola v ponuke realitnej kancelárie a koncom roka 2012 k nim prišla osoba, ktorá uviedla, že je nový nájomník a celú situáciu museli riešiť cestou polície. Nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy videli v tom, že odporca 2/ má možnosť nehnuteľnosť previesť na ďalšiu osobu, čím by vznikol nedostatok jeho pasívnej legitímácie v konaní a znížila by sa vymožitelnosť práva pre navrhovateľov. Boli názoru, že súčasný stav umožňuje odporcovi 2/ nehnuteľnosť previesť na ďalšiu osobu alebo inak s ňou nakladať, pričom takýto stav by bol nezvratný a značne by narušil vlastnícke právo navrhovateľky 1/, keď odporca 2/ si je vedomý skutočnosti, že navrhovatelia musia splácať úver, aby nedošlo k výkonu záložného práva odporcom 3/.

Proti tomuto uzneseniu podal odporca 2/ v zákonnej lehote odvolanie z dôvodu, že napadnuté uznesenie nie je vecne správne a nebolo vydané v súlade s § 74 a nasl. O. s. p.. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Uviedol, že mu nie je známe s ktorými dôvodmi na nariadenie predbežného opatrenia sa súd prvého stupňa stotožnil, nakoľko podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený a návrh na vydanie predbežného opatrenia musí obsahovať uvedenie podmienok dôvodnosti návrhu. Bol názoru, že navrhovatelia nijakým spôsobom neosvedčili nimi tvrdené skutočnosti a poukázal na kúpnu zmluvu zo dňa 11. 10. 2011 uzavretú medzi navrhovateľmi 1/ a 2/ ako predávajúcimi a odporcom 1/ ako kupujúcim, z ktorej vyplýva, že v súlade so zmluvnou voľnosťou účastníkov kúpnej zmluvy tu došlo k zmluvného konsenzu ohľadom podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, bola dohodnutá kúpna cena, spôsob jej zaplatenia a podpisy oboch účastníkov boli riadne notársky overené. Mal za to, že z kúpnej zmluvy nevyplývajú žiadne skutočnosti tvrdené navrhovateľmi v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam a pri absencii odôvodnenia uznesenia o nariadení predbežného opatrenia a absencii listinných dôkazov, ktoré by osvedčovali navrhovateľmi uvedené skutočnosti nie je možné posúdiť, ktoré zo zákonných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia súd prvého stupňa považoval za preukázané a preto mal uznesenie súdu prvého stupňa za nepreskúmateľné.

Navrhovatelia vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhli, aby odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil. Mali za to, že odvolanie odporcu 2/ je nejasné po skutkovej aj právnej stránke, keď odporca 2/ uvádza len jeden dôvod na nariadenie predbežného opatrenia a to obavu, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, avšak zabudol na potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov, pričom práve potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov vyplýva z potreby zachovania stavu veci existujúceho v čase podania návrhu na začatie konania o určenie vlastníckeho práva až do jeho právoplatného skončenia. Uviedli, že v návrhu popísali celú genézu vzniknutého sporu s tým, že odporca 1/ predal spornú nehnuteľnosť odporcovi 2/ hneď po zrušení predbežného opatrenia za veľmi netransparentných okolností s cieľom znemožniť im vymožitelnosť práva. Poukázali na skutočnosť, že odporca 2/ mylne uvádza, že spochybňuje jeho vlastnícke právo v konaní vedenom na Okresnom súde

Bratislava II pod sp. zn. 8C 194/2012, pričom v tomto konaní ide o určenie neplatnosti výpovede z nájmu a nerieši sa v ňou otázka vlastníckeho práva.

Odvolačný súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je vecne správne a odvolaniu odporcu nemožno priznať úspech.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá O.s.p., ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov, alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskoršie ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne vydá predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) a f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami a aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal. Navrhovateľ predbežného opatrenia musí (pokiaľ chce byť v konaní o predbežnom opatrení úspešný) osvedčiť svoj nárok voči odporcovi, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, t. j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia.

Nariadenie predbežného opatrenia má charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi účastníkmi konania a vyžaduje preukázanie a osvedčenie existencie hmotnoprávneho nároku (pomery, vzťahu) medzi účastníkmi, ohľadne ktorého majú byť dočasne upravené pomery účastníkov, ako aj preukázanie naliehavej potreby úpravy právnych pomerov do rozhodnutia vo veci samej, keďže dočasná úprava je odôvodnená iba vtedy, ak existuje dôvodná obava, že jej nenariadením sa podstatne zhorší právne postavenie navrhovateľa v spore.

Z dikcie citovaných zákonných ustanovení teda vyplýva, že základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti predbežného opatrenia je tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi. Predbežné opatrenie plní funkciu prostriedku regulujúceho právne vzťahy na obdobie po jeho vydaní a má preto výrazný preventívny zmysel i účinok, ktorý v naliehavých prípadoch môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy a ak k nej došlo, predbežným opatrením je možné zabrániť jej rozširovaniu. Nariadenie predbežného opatrenia vo všeobecnosti teda predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy a podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo niektorého z účastníkov ohrozené. V každom prípade je však potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečie bezprostredne hroziacej ujmy.

Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formalities, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná. Pri nariadení predbežného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabráni ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený a teda, že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť, nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme predbežného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak.

V konaní o nariadenie predbežného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno v činnosti súdu pred začatím konania a pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, výlučne na navrhovateľovi. V konaní o nariadenie predbežného opatrenia dôkazná povinnosť smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávnych skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti, primeranosti) nariadenia predbežného opatrenia. Unesenie dôkazného bremena v tomto konaní teda predpokladá len to, aby navrhovateľ súdu aspoň navrhol dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený predbežným opatrením, ako i dôkazy na osvedčenie naliehavosti, primeranosti a nevyhnutnosti dočasného opatrenia.

Vlastnícke a užívacie právo, ktoré požívajú zákonnú ochranu, je možné obmedziť dočasnou úpravou pomerov, t. j. dočasným zákazom dispozície, jeho užívania a to vtedy, ak by výkon vlastníckeho práva bol v rozpore s inými, rovnako chránenými hodnotami - právami.

Cieľom predbežných opatrení v občianskom súdnom konaní je dočasná úprava pomerov účastníkov konania, obmedzujúca sa na dosiahnutie len predbežných účinkov. Nariadením predbežného opatrenia nezískava jeden z účastníkov práva, o ktorých sa má rozhodnúť až v budúcnosti, ale sa ním len dočasne

upravuje určitý okruh vzťahov. Súd by mal pred nariadením predbežného opatrenia venovať zvýšenú pozornosť tomu, či nenakladaním s vecami alebo právami nedochádza k zásahu do vlastníckych práv odporcu nad nevyhnutnú mieru. Nenakladanie s vecami alebo právami má totiž svoje ústavné a zákonné limity.

Ustanovenie § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p. je možné aplikovať v tých prípadoch, keď to odôvodňujú osobitosti konkrétneho prípadu. Nenakladanie s vecami alebo právami treba v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ako aj v samotnom súdnom rozhodnutí o nariadení predbežného opatrenia, náležite konkretizovať. Pred nariadením predbežného opatrenia súd musí vždy zvážiť, či sa v dôsledku predbežného opatrenia nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi, či zásah do práv dotknutého účastníka je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov (zásada tzv. primeranosti zásahu) a napokon aj posúdiť, či predbežným opatrením nedochádza k zásahu do vlastníckych práv dotknutého účastníka nad nevyhnutnú mieru (podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere). Uvedené v praxi znamená, že odporca môže byť obmedzený v nakladaní len vo vzťahu k veciam alebo právam, ktoré majú súvislosť s osvedčeným nárokom na plnenie záväzku, na vydanie veci, príp. určenie vlastníckeho práva, obmedzenie dispozície musí byť primerané hodnote zabezpečovaného práva - v návrhu uplatnenej pohľadávke a pohľadávka navrhovateľa nesmie byť v zjavnom nepomere k cene nehnuteľnosti, ktorej sa predbežné opatrenie dotýka a pod.. Aj z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva vyplýva, že v rozhodnutiach všeobecných súdov musí existovať rozumný proporčný vzťah medzi použitými prostriedkami a sledovaným cieľom (napr. Scollo proti Taliansku z 28. septembra 1994 a iné).

V posudzovanej veci sa navrhovatelia návrhom vo veci samej domáhajú určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom na LV č. 7 pre katastrálne územie Ružinov, obec mestská časť Ružinov, okres Bratislava II a to pozemok reg. „C“ parc. č. 1833 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 360 m<sup>2</sup>, pozemok reg. „C“ parc. č. XXXX - záhrady o výmere 345 m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XXXX postavený na pozemku parc. č. XXXX a návrhom na nariadenie predbežného opatrenia žiadali odporcovi 2/ uložiť povinnosť nenakladať so špecifikovanými nehnuteľnosťami formou výkonu akéhokoľvek úkonu, ktorý by smeroval alebo mal za následok prevod alebo prechod vlastníckeho práva na tretiu osobu, ako aj zriadenie záložného práva, vecného bremena k nehnuteľnostiam v prospech inej osoby, tieto nehnuteľnosti zaťažiť akoukoľvek onou ťarchou alebo uzavrieť nájomnú alebo obdobnú zmluvu, do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Navrhovatelia sa v posudzovanej veci teda domáhali nariadenia predbežného opatrenia z dôvodu potreby ešte pred rozhodnutím súdu vo veci samej, dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi, nakoľko vyjadrili možnosť dôvodnej obavy, že odporca 2/ zrealizuje predaj predmetných nehnuteľností, resp. uzavrie na predmetné nehnuteľnosti nájomnú zmluvu, čím by nesporne došlo k výraznému zhoršeniu ich právneho i faktického postavenia.

Odvolací súd preto dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi navrhovaným predbežným opatrením, nakoľko preukázali priame a reálne ohrozenie prípadného budúceho výkonu rozhodnutia a teda aj naliehavosť a nutnosť nariadenia požadovaného predbežného opatrenia a preto odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.