

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/37/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113243493  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5113243493.2

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa Z. S., nar. X.XX.XXXX, bytom Y. nad I., Z. H. XXXX/XX, proti odporcom: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, 2/ LICITOR group, a.s., so sídlom Žilina, Tajovského 5, IČO: 36 421 561, 3/ Mgr. S. I., nar. XX.X.XXXX, bytom L., G. XXXX/X, právne zastúpená advokátom Mgr. Patrikom Pálffym, so sídlom S., J. N. X, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a o určenie neplatnosti zmlúv, v štádiu konania o nariadenie predbežného opatrenia, na základe odvolania odporkyne 3/ proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č. k. 8C/346/2013-43 zo dňa 20.2.2014 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Žilina č. k. 8C/346/2013-83 zo dňa 14.3.2014 a dopĺňacím uznesením Okresného súdu Žilina č. k. 8C/346/2013-119 zo dňa 11.9.2014, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu o nariadení predbežného opatrenia v časti, v ktorej bolo odporkyňi 3/ zakázané nakladať predajom alebo zaťažením záložným právom nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX, nachádzajúcich sa v obci a okrese Žilina, v kat. území L., a to byt č. 12 na 5. poschodí vo vchode č. 1 v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. KNC 1472/144, garáž č. 2-49 v suteréne podchodu č. 1 v bytovom dome č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. KNC 1472/144, vrátane spoluvlastníckeho podielu 598/15040-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. KNC 1472/144, zastavané plochy a nádvoría o výmere 348 m<sup>2</sup>, do právoplatného skončenia konania vo veci samej, a vo výroku o trovách konania p o t v r d z u j e .

Vo zvyšnej časti, ktorá nebola odvolaním napadnutá, z o s t á v a uznesenie okresného súdu n e d o t k n u t é .

### odôvodnenie:

Okresný súd napadnutým uznesením (ktorého súčasťou je opravné a dopĺňacie uznesenie) nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal odporkyňi 3 nakladať predajom, prevodom (iným než predajom) na tretie osoby alebo zaťažením záložným právom s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX, kat. územie L., a to s bytom č. 12 v bytovom dome súp. č. XXXX na K. ulici v L. na pozemku parc. č. 1472/144, s garážou č. 2-49 v suteréne podchodu č. 1 v dotknutom bytovom dome, s podielom 598/15040-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku; až do právoplatného skončenia konania. Konštatoval, že hoci sa „zďaleka“ nestotožnil so všetkými skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu navrhovateľa (ktorý mení svoj vlastný postoj k jeho vôli prejavenej pri uzatváraní týchto zmlúv až s časovým odstupom viacerých rokov) na nariadenie predbežného opatrenia, najmä pokiaľ ide o argumentáciu vo vzťahu k záložným zmluvám a na ne sa viažucim mandátnym zmluvám, uznáva existenciu obavy z ohrozenia výkonu rozhodnutia. Zohľadnil pritom povahu dobrovoľnej dražby, ku ktorej došlo pri realizácii práv iných osôb než navrhovateľa, a to bez súdnej kontroly. Prvostupňový súd dodal, že nariadením predbežného opatrenia nedôjde k výraznému zásahu do práv a právnych záujmov odporkyne 3/, ktorá naďalej bude môcť predmetné nehnuteľnosti užívať; ich scudzenie alebo zaťaženie by však mohlo zmariť účinky rozhodnutia vo veci samej (spätné nadobudnutie vlastníckeho práva navrhovateľom).

Rozhodnutie o trovách predbežného opatrenia si vymienil na čas, keď bude rozhodnuté vo veci samej (§ 145 O.s.p.).

Proti tomuto uzneseniu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporkyňa 3/, ktorá sa domáhala jeho zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie. Odvolací súd (už na tomto mieste) poznamenáva, že odvolanie smerovalo len proti časti, v ktorej bolo odporkyni 3/ zakázané nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami predajom alebo zaťažením záložným právom (uznesenie č. k. 8C/346/2013-43 zo dňa 20.2.2014 v spojení s opravným uznesením č. k. 8C/346/2013-83 zo dňa 14.3.2014). Proti časti, v ktorej bolo odporkyni 3/ zakázané nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami prevodom (iným než predajom) na tretie osoby (dopíňacie uznesenie č. k. 8C/346/2013-119 zo dňa 11.9.2014), odvolanie z jej strany podané nebolo.

Odvolateľka namietala, že nariadené predbežné opatrenie predstavuje neprímeraný zásah do jej vlastníckeho práva a stavia ju do pozície rukojemníka súdneho sporu medzi navrhovateľom a ostatnými odporcami. Za postačujúce a vyvážené obmedzenie by bolo možné považovať poznámku o prebiehajúcom súdnom spore v katastri nehnuteľností, ktorá by záujemcov o kúpu informovala o riziku spojenom s kúpou dotknutej nehnuteľnosti. Poukázala tiež na to, že z odôvodnenia napadnutého uznesenia nie je zrejmé existencie potreby dočasnej úpravy pomerov medzi navrhovateľom a ňou. Navrhovateľovi pritom ujma ani bezprostredne nehrozí. Súd prvého stupňa dospel k záveru o obave z ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia na základe nesprávnych úvah, ktorými sa riadil pri hodnotení dôkazov.

Ostatní účastníci zostali v odvolacom konaní nečinní.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v § 212 ods. 1 O.s.p. (z toho titulu nedotknutým zostalo uznesenie súdu prvého stupňa v odvolaní nenapadnutej časti, v ktorej bolo odporkyni 3/ zakázané prevodom - iným než predajom - na tretie osoby nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami) a bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) v preskúmvanej časti napadnuté uznesenie potvrdil ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

Podľa § 34 ods.2 zákona č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon) ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (10eb - odkaz na § 44a a 159a Občianskeho súdneho poriadku - pozn. odvolacieho súdu).

Z listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie L. mal odvolací súd preukázané, že ohľadom bytu č. 12, nachádzajúceho v obytnom dome číslo súp. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. 1472/144, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 598/15040-ín je toho času vedené vkladové konanie V - 9937/2013.

Podľa informácie poskytnutej Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, je predmetom vkladového konania V - 9937/2013 vklad vlastníckeho práva k vyššie označenej nehnuteľnosti (mimo garáže) na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi odporkyňou 3/ ako predávajúcou a tretou osobou ako kupujúcim. Vkladové konanie je toho času prerušené. Súčasne je na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, vedené ďalšie vkladové konanie, ktoré sa týka prevodu súvisiacej garáže na základe inej samostatnej kúpnej zmluvy.

Z uvedeného mal odvolací súd osvedčené, že odporkyňa 3/ nakladala s vydraženými nehnuteľnosťami, keď ohľadom ich predaja uzatvorila kúpne zmluvy s tretou osobou. Je pritom nepochybné, že je vedené konanie o určenie neplatnosti predmetnej dražby.

Zároveň na označenom liste vlastníctva je zapísaná poznámka v zmysle § 44a O.s.p., že na podiel 1/1 vlastníka S. I. (odporkyňa 3/) sa poznamenáva súdne konanie - návrh o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľností: byt č. 12, vchod 1, 5. poschodie, garáž č. 2-49, v suteréne, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. č. 1472/144, a prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku, na ktorom je obytný dom postavený. Predmetná poznámka však bola zapísaná až po tom, čo dňa 13.12.2013 došlo k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam na základe kúpnych zmlúv. Uvedené je zrejme z toho, že na liste vlastníctva č. XXXX ku dňu 26.12.2013, teda v čase po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva, predmetná

poznámka ešte zapísaná nebola. Aby mohla poznámka spôsobovať predpokladané právne účinky, musí byť v čase podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností už zapísaná (§ 159a O.s.p.).

Nadväzne - z pohľadu inštitútu predbežného opatrenia - platí, že prevodom vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam na základe kúpnych zmlúv zo strany odporkyne 3/ na tretiu osobu, bola jednoznačne osvedčená obava z ohrozenia výkonu rozhodnutia - spätného zápisu navrhovateľa ako vlastníka dotknutých nehnuteľností. Návrh na vklad vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam z titulu predmetných zmlúv bol totiž podaný ešte pred zapísaním poznámky o existencii súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby do katastra nehnuteľností, v dôsledku čoho táto poznámka nemôže splniť účel predpokladaný v § 159a O.s.p. Je preto neopodstatnený názor odvolateľky, že postačujúcim a vyvažujúcim obmedzením v jej nakladaní s predmetnými nehnuteľnosťami by bola práve poznámka v zmysle § 44a O.s.p.

Naopak, náležitým je záver o dôvodnosti nariadenia predbežného opatrenia (aj keď z čiastočne odlišných dôvodov, ako ich formuloval okresný súd). Za opísanej skutkovej situácie jediným prostriedkom na to, aby navrhovateľ mohol pri prípadnom úspechu vo veci samej (o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby) dosiahnuť svoje zapísanie ako vlastníka predmetných nehnuteľností do katastra, je nariadenie predbežného opatrenia, ktorým bude odporkyni 3/ zakázané nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami predajom alebo zaťažením záložným právom až do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dražby. Nariadenie predbežného opatrenia v zmysle napadnutého uznesenia súdu prvého stupňa, ktorým tento zakázal odporkyni 3/ nakladať predajom (alebo zaťažením záložným právom) s predmetnými nehnuteľnosťami, sa vzťahuje aj na odporkyňou 3/ už realizovaný prevod vlastníckeho práva, ktorý ešte nenadobudol (vecno)právne účinky. V jeho dôsledku nebude môcť až do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby dôjsť k nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam kupujúcimi.

Ako vecne správny (hoci vplývajúci priamo z textu zákona - § 145 O.s.p.) odvolací súd potvrdil aj výrok okresného súdu o vymedzení rozhodovania o trovách konania o predbežnom opatrení na rozhodnutie vo veci samej.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie n i e j e príпустné.