

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 13C/127/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6715204153  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Lehotský  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6715204153.1

## Uznesenie

Okresný súd Zvolen v právnej veci navrhovateľov: 1/ P. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo N., A. XXXX/X, občan SR, 2/ G. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo N., A. XXXX/X, občan SR, 3/ P. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo N., C. XXXX/X, občan SR, 4/ N. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo N., C. XXXX/X, občan SR, proti odporcovi Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18, v konaní o určenie neplatnosti právnych úkonov, o návrhu navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e toto predbežné opatrenie:

Odporca je p o v i n n ý až do času právoplatného skončenia konania vedeného tunajším súdom pod sp. zn. 13C/127/2015 zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by realizoval záložné právo v dobrovoľnej dražbe, prevod na tretie osoby alebo speňažil iným spôsobom, či inak nakladal s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX, pre okres N., obec N., katastrálne územie N., a to

- bytom č. XX, 2. poschodie, vchod č. XX v bytovom dome na Š.S. J. vo N., súp. č. XXXX postavenom na parcele KN „C“ č. XXX/X,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 561 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 34 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m<sup>2</sup>,

a ktoré by smerovalo k uspokojeniu jeho pohľadávky zo zmluvy o poskytnutí úveru č. 8225/258911/2005/NSU 85 zo dňa 16.08.2005, ktorá je zabezpečená záložným právom zriadeným na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-II zo dňa 16.08.2005, uzavretej medzi navrhovateľmi 3/ a 4/ ako záložcami a odporcom ako záložným veriteľom, kde vklad záložného práva bol povolený rozhodnutím Správy katastra N. č. V 2182/05 -2069/05.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341, so sídlom v Bratislave, Kopčianska 10, je p o v i n n á až do času právoplatného skončenia konania vedeného tunajším súdom pod sp. zn. 13C/127/2015 zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by realizovala záložné právo v dobrovoľnej dražbe, prevod na tretie osoby alebo speňažila iným spôsobom, či inak nakladala s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX, pre okres N., obec N., katastrálne územie N., a to

- bytom č. XX, 2. poschodie, vchod č. XX v bytovom dome na Š.S. J. vo N., súp. č. XXXX postavenom na parcele KN „C“ č. XXX/X,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 561 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 34 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m<sup>2</sup>,

a ktoré by smerovalo k uspokojeniu pohľadávky odporcu, zo zmluvy o poskytnutí úveru č. 8225/258911/2005/NSU 85 zo dňa 16.08.2005, ktorá je zabezpečená záložným právom zriadeným na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-II zo dňa 16.08.2005, uzavretej medzi navrhovateľmi 3/ a 4/ ako záložcami a odporcom ako záložným veriteľom, kde vklad záložného práva bol povolený rozhodnutím Správy katastra N. č. V 2182/05 -2069/05.

## o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 02.04.2015, sa navrhovatelia 1/, 2/, 3/ a 4/ domáhajú rozhodnutia súdu, ktorým by súd určil, že zmluva o poskytnutí úveru č. 8225/258911/2005NSU 85 zo dňa 16.08.2005 (ďalej aj ako „zmluva o poskytnutí úveru“) uzatvorená medzi navrhovateľmi 1/, 2/, 3/ a 4/ ako dlžníkmi a odporcom ako veriteľom, zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-I zo dňa 16.08.2005, uzavretá medzi navrhovateľmi 1/ a 2/ ako záložcami a odporcom ako záložným veriteľom a zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-II zo dňa 16.08.2005, uzavretá medzi navrhovateľmi 3/ a 4/ ako záložcami a odporcom ako záložným veriteľom sú neplatné a uložil odporcovi povinnosť nahradiť navrhovateľom 1/, 2/, 3/ a 4/ trovy konania.

Dňa 02.04.2015 bol tunajšiemu súdu v predmetnej veci doručený aj návrh navrhovateľov 1/, 2/, 3/ a 4/ na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi a dražobníkovi AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341 povinnosť zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by sa realizovalo záložné právo v dobrovoľnej dražbe, prevod na tretie osoby alebo speňažili iným spôsobom, či inak nakladalo s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX, pre okres N., obec N., katastrálne územie N., a to

- bytom č. XX, 2. poschodie, vchod č. XX v bytovom dome na Š.S. J. vo N., súp. č. XXXX postavenom na parcele KN „C“ č. XXX/ X,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 561 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 34 m<sup>2</sup>,
- pozemkom parc. č. KN „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m<sup>2</sup>, (ďalej aj ako „predmetné nehnuteľnosti“)

a ktoré by smerovalo k uspokojeniu pohľadávky odporcu zo zmluvy o poskytnutí úveru č. 8225/258911/2005/NSU 85 zo dňa 16.08.2005, zabezpečenej záložným právom zriadeným k uvedeným nehnuteľnostiam na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-II zo dňa 16.08.2005.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovatelia odôvodnili tým, že nastali také okolnosti, že bolo vydané Oznámenie o dražbe č. 019/2015, ktoré je v Notárskom centrálnom registri dražieb zapísané pod NCRdr č. 1684/2015, deň vykonania zápisu 03.03.3026, ktorú má bez predchádzajúcej súdnej kontroly vykonať dňa 17.04.2015 o 14:00 hod. ako dražobník vykonať AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341, so sídlom v Bratislave, Kopčianska 10. Je teda potrebné, aby súd vydal neodkladne predbežné opatrenie voči záložnému veriteľovi, ktorý v konaní vystupuje ako odporca ako aj proti dražobníkovi, ktorý nie je žalovaný vo veci samej, ale bol záložným veriteľom poverený výkonom dobrovoľnej dražby. Návrh na vydanie predbežného opatrenia navrhovatelia odôvodnili aj tým, že vo veci samej sa domáhajú, aby odporca nemohol na úkor vlastníkov nehnuteľností uspokojiť svoju skutočnú aj domnelú pohľadávku z „nedlhu“, bez možnosti súdneho preskúmania oprávnenosti výšky uplatnenej pohľadávky, formou dobrovoľnej dražby, speňažením viacerých nehnuteľností, ktorých všeobecná hodnota prevyšuje pohľadávku veriteľa o 100%. Z toho dôvodu podľa navrhovateľov nie je potrebné speňažovať všetky založené nehnuteľnosti, čo môže mať za následok nedovolený a nemorálny postih majetku vo vlastníctve navrhovateľov. Nariadenie predbežného opatrenia je podľa navrhovateľov dôvodné do času kým, nebude vyriešená otázka platnosti napadnutých zmlúv, nakoľko odporca postupuje tak, akoby boli všetky napadnuté zmluvy platné. Odporca podľa navrhovateľov využil „zmluvnú nadvládu“ napriek tomu, že sú mu známe dôvody neplatnosti predmetných zmlúv, pretože boli verejne publikované. Konkrétne ide o to, že pri poskytnutí úveru odporca zinkasoval poplatok za spracovanie úverovej zmluvy, ďalej odporcovi je známe, že všeobecná hodnota viacerých založených nehnuteľností takmer o 100% prevyšuje zabezpečenú pohľadávku. Uvedené vyplýva aj dražobnej vyhlášky, keď cena jedného bytu je v sume 65.000,- Eur, cena druhého založeného bytu je v zmysle znaleckého posudku č. 25/2015 vypracovaného znalcom Ing. P. T. v hodnote 37.000,- Eur a cena tretieho bytu podľa znaleckého posudku č. 26/2015 vypracovaného znalcom Ing. P. T. v hodnote 15.000,- Eur. Spolu teda hodnota založených nehnuteľností predstavuje sumu 117.000,- Eur, pričom poskytnutý úver,

ktorého splnenie je zabezpečené záložným právom k uvedeným nehnuteľnostiam predstavoval sumu 56.429,- Eur. Navrhovatelia poukázali aj na rozhodnutia NS SR sp. zn. 6Sžo/258/2009 a 6Sžo/358/2009, ktoré vyslovujú názor, že v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka sú neplatné také záložné zmluvy, v ktorých všeobecná hodnota nehnuteľností prevyšuje pohľadávku veriteľa o viac ako 43%, pričom v predmetnej veci je to viac ako 100%, a ide o ručenie viacerými nehnuteľnosťami. .

Navrhovatelia k návrhu na začatie konania vo veci samej priložili ako listinné dôkazy vo fotokópiách: zmluvu o poskytnutí úveru č. 8225/258911/2005/NSU 85 zo dňa 16.08.2005, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-I zo dňa 16.08.2005, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 8225/258911/2005/NSU 85-II zo dňa 16.08.2005, výzvu spoločnosti AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o. na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 12.03.2015, oznámenie o dražbe č. 019/2015 zo dňa 04.03.2015, 2 x vyjadrenie realitnej kancelárie SeMi REAL, s.r.o. zo dňa 23.03.2015, časť znaleckého posudku č. 64/2005 zo dňa 21.07.2005, vypracovaného znalcom Ing. B. H. a časť znaleckého posudku č. 25/2015 zo dňa 23.02.2015 vypracovaného znalcom Ing. P. T..

Podľa § 102 ods. 1 prvá veta zákona č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“), 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 nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 6 O.s.p., súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez vylúču účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 75 ods. 8 prvá veta O.s.p., o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

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

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že pre nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený musia existovať také objektívne preukázateľné a konkrétne dôkazy, z ktorých jednoznačne a nepochybne vyplýva, že účastník konania výkon budúceho súdneho rozhodnutia o nároku navrhovateľa zmarí alebo aspoň ohrozí.

Nie je účelom rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia judikovať závery súdu vo veci samej, avšak zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút, ktorého základnou funkciou je dočasne upraviť pomery účastníkov, pričom nárok (prípadne právo) nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia je tiež zrejmé, že súd pri rozhodovaní o ňom nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodit' nutnosť dočasnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k dočasnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku, alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami.

Súd posúdil návrh na nariadenie predbežného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti návrhu, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia a osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, a tiež potreby dočasnej úpravy vzťahov účastníkov konania, pričom ho vyhodnotil ako dôvodný. Navrhovatelia preukázali, že nehnuteľnosti, ohľadom ktorých sa domáhali nariadenia predbežného opatrenia v súčasnosti sú predmetom výkonu

záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z.. Z predloženého oznámenia o dražbe č. 019/2015 zo dňa 04.03.2015 mal súd preukázané, že odporca ako záložný veriteľ inicioval dobrovoľnú dražbu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľov 3/ a 4/, pričom dražobníkom je AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341. Je teda nesporné, že odporca začal realizovať záložné právo zriadené v jeho prospech dražbou predmetných nehnuteľností. Navrhovatelia sa v konaní vo veci samej domáhajú určenia neplatnosti nielen zmluvy o poskytnutí úveru, pohľadávka z ktorej je zabezpečená záložným právom k predmetným nehnuteľnostiam, ale aj určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré majú byť predmetom realizácie záložného práva. Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, resp. obava z ohrozenia výkonu rozhodnutia je teda podľa názoru súdu v prejednávanej veci odôvodnená realizáciou konkrétnych úkonov zo strany odporcu smerujúcich k realizácii záložného práva, v dôsledku ktorých môže dôjsť k zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

Je zrejmé, že nariadenie predbežného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv odporcu, preto bol súd pri rozhodovaní povinný zvážiť, či by nariadením predbežného opatrenia nedošlo k zásahu do práv odporcu nad nevyhnutnú mieru, a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Zásah do práv odporcu v štádiu pred meritorným rozhodnutím vo veci súd považoval za primeraný. Zároveň mal súd za to, že bolo potrebné priznať navrhovateľom právnu ochranu v podobe predbežného opatrenia. Pretože ak by boli navrhovatelia vo veci samej úspešní a súd by konštatoval, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré majú byť predmetom realizácie záložného práva, je neplatná, a odporca by medzi tým počas konania pristúpil k realizácii záložného práva, účel rozhodnutia vo veci samej by bol zmarený. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd vychádzal zo základného princípu, kedy nevyhovením návrhu by mohla nastať situácia, ktorú by nebolo možné zvrátiť, a tým by právo navrhovateľov aj v prípade úspechu ich návrhu na začatie konania nemohlo byť realizované. Nariadenie predbežného opatrenia nemá na trvanie a existenciu záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam žiaden vplyv. Odporca je len v určitom rozsahu obmedzený v tom, že na základe nariadeného predbežného opatrenia sa musí zdržať jeho výkonu do času nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Ide však o obmedzenie, ktoré podľa názoru súdu musí odporca v tomto spore strpieť. Súd mal zo skutkových a právnych okolností uvádzaných v návrhu preukázanú existenciu bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá by mohla viesť vo vzťahu k navrhovateľom k nezvratiteľnému následku. Predbežné opatrenie v prejednávanej veci má preventívny a zabezpečovací charakter, súd ním neprejudikuje rozhodnutie súdu vo veci samej a v rámci posudzovania splnenia predpokladov na nariadenie predbežného opatrenia nie je úlohou súdu podrobne sa zaoberať dôvodmi a okolnosťami, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie vo veci samej. Zákon jednoznačne nedefinuje, že existencia bezprostredne hroziacej ujmy musí byť jednoznačne preukázaná. Upravuje len určitú obavu, pričom v zákone nie je vyjadrená miera ohrozenia výkonu rozhodnutia. Táto obava je v prejednávanej veci odôvodnená možným správaním sa odporcu, ktorý by bez nariadenia predbežného opatrenia mohol záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam realizovať.

Navrhovatelia žiadali predbežným opatrením uložiť aj povinnosť nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami dražobníkovi - spoločnosti AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341, v tejto časti súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia posúdil v súlade § 76 ods. 2 O.s.p., teda že navrhovatelia žiadajú uložiť určitú povinnosť tretej osobe, teda niekomu inému, než účastníkovi konania. Súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia vyhodnotil ako dôvodný aj v tejto časti, keďže z oznámenia o dražbe č. 019/2015 zo dňa 04.03.2015 mal preukázané, že dobrovoľná dražba má byť realizovaná práve prostredníctvom uvedenej spoločnosti. Preto mal súd za to, že hypotéza ustanovenia § 76 ods. 2 O.s.p. bola naplnená, a od tejto osoby je možné spravodlivo žiadať splnenie povinnosti uloženej predbežným opatrením.

Na základe uvedeného súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

O trovách predbežného opatrenia rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej v súlade s § 145 O.s.p..

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v štyroch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.