

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/177/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214229993  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vlčková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1214229993.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave právnej veci navrhovateľky: Z. E., C. D. XX/C, C., proti odporcom: 1/ Hypo Collector, s.r.o., so sídlom Jablonové 116, Jablonové, IČO 46 526 382, zastúpenému spoločnosťou BBH advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Gorkého 3, Bratislava, 2/ Dražby a aukcie, s.r.o., so sídlom Flámska 1, Martin, IČO: 36 751 642, zastúpenému advokátskou kanceláriou Gallo s.r.o., so sídlom Jilemnického 30, Martin, o určenie neplatnosti dražby a o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 19.januára 2015 č.k. 50C/353/2014-41, jednohlasne takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **m e n í** tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa zakázal odporcovi 1/ scudzit' na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy alebo na základe záložnej zmluvy alebo inej zmluvy zaťažiť nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Q., okres C. P. zapísané na LV č. XXXX, ako byt č. XX-X.XC, N. D.Á. XXC na 1. poschodí bytového domu so súp. č. XXXXX B. Č.. XXXXX na ul. D., podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXXX, postavený na pozemku C-KN parc. č. XXXX/XXX v podiele 9664/1815323, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. XXXXX, postavený na pozemku C-KN parc. Č.. XXXX/XXX v podiele 9664/1815323, spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc. Č.. XXXX/XXX o výmere 6532 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v podiele 9664/1815323, spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN par. č. XXXX/XXX o výmere 539 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v podiele 9664/1815323, spoluvlastnícky podiel na pozemku C-KN parc. č. XXXX/XXX o výmere 3367 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v podiele 9664/1815323, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej a zároveň uložil odporcovi 1/ znášať užívanie týchto nehnuteľností až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Rozhodol tak podľa § 102 ods. 1, § 75 ods. 2, 6, 8, § 76 ods. 1 písm. e/ a f/, § 76 ods. 4 O.s.p. s odôvodnením, že sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý navrhovateľka podala spolu s návrhom vo veci samej, ktorým sa domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, vykonanej dňa 22.7.2014 N. Z., odporcom 2/, spísanej do Notárskej zápisnice č. H. XXXXX/XXXX, H. XXX/XXXX, H. XXXXX/XXXX k predmetným nehnuteľnostiam. Určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby sa domáhala z dôvodu neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, ktorú uzavrela so spoločnosťou Slovenská K., B..K., R. XX, C., dňa 13.05.2009, a ktorou bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosti v jej vlastníctve na zabezpečenie pohľadávky spoločnosti Slovenská K., a.s., na základe zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, ktorú uzavrela v postavení dlžníka s uvedenou spoločnosťou dňa 13.05.2009, a predmetom ktorej bolo poskytnutie splátkového úveru v sume 216.000,- €. Slovenská K., a.s. postúpila na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 1411/2013/CE zo dňa 13.12.2013 pohľadávku zo zmluvy o úvere v sume 217.149,27 € s príslušenstvom na odporcu 1/, ktorý následne pristúpil na základe oznámenia zo dňa 31.1.2014 k výkonu záložného práva, a to formou dobrovoľnej dražby v

zmysle zákona č. 527/2002 Z.z.. Namietala neplatnosť plnomocenstva zo dňa 28.01.2009, ktoré bolo udelené štatutárnymi zástupcami spoločnosti Slovenská K., B.K., na uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva s ňou konkrétnym splnomocnencom, kde absentuje prijatie tohto zastúpenia zo strany splnomocnených osôb a teda ide o neplatnú záložnú zmluvu a z uvedeného dôvodu nemohlo dôjsť ani k platnému postúpeniu práv vyplývajúcich zo záložnej zmluvy. Uviedla, že úver nepovažuje doposiaľ za riadne spoplatnený, a preto v deň dražby nemohol navrhovateľ dražby preukázateľne vyhlásiť splatnosť pohľadávky odporcu 2/. Určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby sa domáha aj z dôvodu porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, keď pri stanovení ceny jej obydlia došlo k jeho výraznému podhodnoteniu a z dôvodu, že odporca 2/ nezverejnil oznámenie o dražbe na úradnej tabuli mesta C., ani v periodickej tlači s pôsobnosťou pre územie mesta C., kde sa nehnuteľnosť nachádza. Nariadenie predbežného opatrenia odôvodnila tým, že vzhľadom na to, že došlo k úspešnému vydraženiu jej obydlia, pričom odporca 1/ ju výkonom svojho vlastníckeho práva môže prinútiť opustiť a odovzdať nehnuteľnosť, hrozí jej, že zostane bez akéhokoľvek obydlia.

Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote odporca 1/, žiadal napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmeniť a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť a uložiť povinnosť navrhovateľke zaplatiť jemu a odporcovi 2/ trovy konania. Namietal nesplnenie zákonných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, v dôsledku čoho napadnuté uznesenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že splnomocnené osoby pri podpísaní zmluvy o zriadení záložného práva konali na základe plnomocenstva udeleného v zmysle § 31 Občianskeho zákonníka, ktoré plnomocnenstvo je jednostranný úkon, ktorý je perfektný okamihom, keď dôjde splnomocnencovi a nie je potrebné, aby bolo súčasťou plnomocenstva vyhlásenie splnomocnenca o jeho akceptácii, ale z konania na základe plnomocenstva musí byť zrejmé, že konajúca osoba koná v mene zastupovanej osoby, pričom v danom prípade plnomocnenstvo ako jednostranný právny úkon spoločnosti Slovenská K., B.K.. spĺňa všetky zákonom požadované náležitosti a prijatie plnomocenstva splnomocnenými osobami vyplýva z konania splnomocnencov, ktorí na základe a v rozsahu oprávnenia udeleného im plnomocnenstvom podpísali v mene splnomocniteľa zmluvu o zriadení záložného práva a navrhovateľke plnomocnenstvo riadne predložili. Závery navrhovateľky ohľadne neplatnosti plnomocenstva a zmluvy o zriadení záložného práva sú preto nesprávne. Pokiaľ navrhovateľka poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 14.05.2014 sp. zn. 7MCdo/6/2013 uviedol, že uvedené rozhodnutie sa týka odlišného prípadu procesnej dohody o plnomocenstve na zastupovanie na súde, udelené advokátovi, pričom pre zastupovanie na súde advokátom musia byť splnené odlišné podmienky a vyžaduje sa dohoda o plnomocenstve, takže na toto rozhodnutie nemožno v predmetnej veci prihliadať. Namietal, že navrhovateľka bez akéhokoľvek relevantného odôvodnenia spochybňovala platnosť vyhlásenia odporcu 1/ o pravosti, výške a najmä splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a neuviedla konkrétne dôvody neplatnosti tohto vyhlásenia a poukázala na to, že splatnosť predmetnej pohľadávky z titulu zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 13.05.2009 nenastala na základe písomného vyhlásenia odporcu 1/ ako záložného veriteľa podľa zákona o dražbách, ale na základe vyhlásenia mimoriadnej splatnosti spoločnosťou Slovenská sporiteľňa, a.s., ako to vyplýva z listinného dôkazu s názvom Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 05.05.2011. Nedôvodne preto navrhovateľka spochybňuje splatnosť pohľadávky z titulu zmluvy o úvere a platnosť vyhlásenia odporcu 1/ ako záložného veriteľa podľa zákona o dražbách. Namietol, že navrhovateľka v návrhu tiež žiadnym spôsobom nešpecifikovala, nekonkretizovala a nepreukázala, že v danom prípade si odporca 2/ nespĺnil svoje povinnosti v zmysle zákona o dražbách a predložil oznámenie o dražbe s potvrdením Miestneho úradu C.-Q. o zverejnení na úradnej tabuli od XX.XX.XXXX M. XX.XX.XXXX a Q. H. K. H. C.-N. Č.. XX, XX. ročník, zo dňa XX.XX.XXXX a Q.Á. H. K. H. C.-T. Č.. XX, XX. Q. zo dňa 22.08.2014, ktoré listinné dôkazy potvrdzujú, že tvrdenia navrhovateľky, že odporca 2/ oznámenie o dražbe nezverejnil na príslušnej úradnej tabuli a v príslušnej periodickej tlači podľa zákona o dražbách, sú nepravdivé. K tvrdeniam navrhovateľky, že došlo k podhodnoteniu ceny nehnuteľností, uviedol, že odporca 2/ si splnil svoju zákonnú povinnosť a zabezpečil zákonom predpísaným spôsobom riadny odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to znaleckým posudkom znalca, ktorý je vo svojej činnosti nezávislý a vykonáva činnosť nestranne a nezaujato podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, s využitím všetkých svojich odborných znalostí. Znalecký posudok špecifikuje metódu a spôsob vyčíslenia všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností. Poukázal na to, že odporca 2/ ako dražobník nie je oprávnený, ani povinný prehodnocovať správnosť znaleckého posudku a námietky navrhovateľky uvedené v jej návrhu v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby nie sú ničím podložené a sú neopodstatnené. Uviedol, že navrhovateľka dôvodne ani nerozporovala existenciu a výšku záložným právom zabezpečenej pohľadávky odporcu 1/ a ničím svoje tvrdenia

nešpecifikovala. Neosvedčila teda existenciu nároku vo veci samej, a nemohla preto osvedčiť ani potrebu úpravy pomerov účastníkov konania dočasným spôsobom. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Trnava zo dňa 27.11.2013 sp. zn. 23Co/443/2013, v ktorom odvolací súd dospel k záveru, že zásah do práva odporcu 1/, ktorý jeho realizáciou poveril odporcu 2/, ktorým je výkon záložného práva, musí odôvodniť právo porovnateľné s právom, do ktorého navrhovateľa navrhujú zasiahnuť predbežným opatrením dočasným spôsobom. Ďalej namietal, že navrhovateľka nepreukázala, že by bola osvedčená potreba dočasnej úpravy vzťahov účastníkov, a že existuje obava bezprostredne hroziacej ujmy, keď v návrhu len tvrdí, že došlo k úspešnému vydraženiu jej obydli a odporca 1/ ju môže výkonom svojho vlastníckeho práva prinútiť opustiť a odovzdať nehnuteľnosť, čím by zostala bez akéhokoľvek obydli. Uviedol, že nemožno zamietnuť nedotknuteľnosť obydli s nakladaním s bytom ako vecou, ktorá podľa zákona môže slúžiť ako predmet záložného práva. Navrhovateľke ani nemôže vzniknúť žiadna ujma, keď nerozporovala skutočnosť, že by bola dlžníkom odporcu 1/, relevantným spôsobom nerozporovala výšku voči nej uplatňovanej pohľadávky a nikdy existenciu a výšku pohľadávky nespochybnila. Uviedol, že vznik ujmy hrozí práve jemu, keď navrhovateľka porušuje zmluvné povinnosti a nehradí riadne svoje splatné záväzky. Keďže sama navrhovateľka porušuje povinnosti, nemôže žiadať o ochranu takéhoto stavu. Nariadením predbežného opatrenia podľa jeho názoru dochádza k obmedzeniu jeho práv nad mieru primeranú veci a z toho dôvodu nie je splnená ani podmienka primeranosti navrhovaného predbežného opatrenia. Namietal aj nedostatočné odôvodnenie napadnutého uznesenia súdom prvého stupňa, keď v odôvodnení neuviedol, na základe akých skutočností alebo úvah dospel k názoru, že navrhovateľka osvedčila skutočnosť potrebnú pre nariadenie predbežného opatrenia. Poukázal na ustálenú judikatúru Ústavného súdu SR, ktorý v prípade porušenia zákonných požiadaviek na riadne odôvodnenie rozhodnutí všeobecných súdov konštatoval porušenie základného ústavného práva na súdnu a inú právnu ochranu a spravodlivý súdny proces. Vzhľadom na to, že v rozhodnutí súdu prvého stupňa absentuje relevantné odôvodnenie, vysvetlenie, akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov súd riadil a aj akékoľvek zákonné ustanovenie odôvodňujúce rozhodnutie súdu, došlo podľa jeho názoru v konaní k vade konania podľa § 221 ods. 1 písm. f/ O.s.p.

Odvolací súd prejednal 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 súdu prvého stupňa nie je vecne správne.

Podľa § 102 ods. 1 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 vydá predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e/ a písm. f/ O.s.p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Základnými predpokladmi pre vydanie predbežného opatrenia je osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie naliehavej potreby dočasnej úpravy vzťahu medzi účastníkmi.

Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov, ktorá je výnimočným opatrením a má charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi účastníkmi v prípade, ak bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo navrhovateľa ohrozené, pričom nebezpečenstvo ujmy musí hroziť bezprostredne.

Predbežné opatrenie nie je možné vydať len na základe tvrdení navrhovateľa bez toho, aby boli osvedčené aspoň také rozhodujúce skutočnosti, ktoré umožňujú záver o opodstatnenosti návrhu vo veci samej. Z hľadiska skutkového je preto nevyhnutným predpokladom úspešnosti návrhu na nariadenie predbežného opatrenia taký stupeň spoľahlivého osvedčenia základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a na ich základe usudzovať s väčšou mierou pravdepodobnosti na vydanie priaznivého rozhodnutia vo veci samej.

Pre potreby rozhodovania súdu o nariadení predbežného opatrenia nie je potrebné vykonávať dokazovanie na opodstatnenosť návrhu vo veci samej, súd vychádza z rozhodujúcich skutkových tvrdení uvádzaných navrhovateľom v návrhu, ktorými odôvodňuje existenciu svojho nároku, s prihliadnutím na výsledky vykonaného dokazovania, pokiaľ sa začalo vo veci samej konať, inak sa

posudzuje hodnovernosť a pravdivosť tvrdení navrhovateľa, ktorými odôvodňuje opodstatnenosť návrhu vo veci samej, až následne dokazovaním vo veci samej, a pre účely predbežného opatrenia nie je potrebné ich pravdivosť zisťovať a vyhodnocovať v konfrontácii s inými relevantnými skutočnosťami týkajúcimi sa samotnej podstaty veci. Pri nariadovaní predbežného opatrenia totiž prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

Splnenie zákonom stanovených podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia musí preukázať navrhovateľ, a to aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, pod ktorou treba rozumieť stav vzťahov medzi účastníkmi, ktorý neznesenie odklad. Táto potreba môže byť daná napr. aj samotnou hrozbou násilného realizovania pochybného práva. Osvedčením ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia je také konanie/správanie odporcu, dôsledkom ktorého je znižovanie jeho majetku, ktorý možno výkonom rozhodnutia postihnúť, alebo ktoré podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje jeho majetkové pomery.

Po zhodnotení relevantných skutočností vzťahujúcich sa na vec, odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené zákonné podmienky pre dočasnú úpravu vzťahov medzi účastníkmi konania navrhnutým predbežným opatrením postupom podľa § 102 ods. 1 O.s.p., keď navrhovateľka neosvedčila dôvodnosť nároku uplatneného v konaní vo veci samej a len na základe skutočností uvádzanými ňou v návrhu nemožno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o pravdepodobnosti vydania pre ňu priaznivého rozhodnutia vo veci samej.

Na základe tvrdení navrhovateľky a predložených listinných dôkazov nemožno považovať za dostatočne osvedčenú neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva z dôvodu neplatnosti plnomocenstva udeleného spoločnosťou Slovenská K., a.s., splnomocneným osobám na jej zastupovanie pri uzavretí zmluvy o zriadení záložného práva, pre absenciu prijatia zastupovania splnomocnenými osobami. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že je potrebné rozlišovať plnomocenstvo ako jednostranný právny úkon adresovaný tretím osobám, ktorým sa osvedčuje existencia a rozsah oprávnenia zástupcu konať v mene a na účet zastúpeného a dohodu o plnomocenstve ako dvojstranný právny úkon, ktorá je takisto osvedčením, kto a v akom rozsahu môže konať za iného a ktorá okrem náležitosti plnomocenstva musí obsahovať aj prejav vôle zástupcu, t.j. jeho súhlas so zastupovaním. Dohoda o plnomocenstve sa vyžaduje napr. pri zastupovaní na súde. Vzhľadom na to, že plnomocenstvo je jednostranný právny úkon a nemusí obsahovať aj prejav vôle splnomocnených osôb, t.j. ich súhlas so zastupovaním, nepovažoval odvolací súd za spoľahlivo osvedčené tvrdenie navrhovateľky o neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva. Navrhovateľka taktiež neosvedčila ani svoje tvrdenie, že odporca 1/, ktorý je záložným veriteľom a zároveň navrhovateľom dražby, nemohol preukázateľne vyhlásiť splatnosť pohľadávky odporcovi 2/ v zmysle 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., a nebola teda splnená zákonná podmienka k vykonaniu dražby; keď toto tvrdenie navrhovateľka odôvodnila len tým, že samotný úver nepovažuje za riadne splatný, neuviedla z akých konkrétnych dôvodov a žiadnym spôsobom neosvedčila porušenie povinnosti odporcom 2/, vyplývajúcej z ust. § 7 ods. 2 uvedeného zákona, ktorou bolo písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva.

Z predloženého oznámenia o dražbe s potvrdením Miestneho úradu C.-Q. o zverejnení na úradnej tabuli od XX.XX.XXXX M. XX.XX.XXXX T. Q. H. K. H. C.-N. Č.. XX, XX. Q.E., T. M. XX.XX.XXXX B. Q. H. K. H. C.-T. Č.. XX, XX. Q. T. M. XX.XX.XXXX A. zrejme, že odporca 2/ si riadne splnil povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 11 ods. 4 citovaného zákona a oznámenie o dražbe zverejnil zákonom stanoveným spôsobom. Nedôvodná je aj námietka navrhovateľky, že pri stanovení ceny jej obydliá došlo k podhodnoteniu, keď predloženým znaleckým posudkom odporca 2/ preukázal, že pri stanovení ceny dražených nehnuteľností postupoval zákonom stanoveným spôsobom a cenu nehnuteľností zistil znaleckým posudkom znalca a navrhovateľka žiadnym spôsobom neosvedčila, že určením ceny došlo k podhodnoteniu nehnuteľností; v tomto smere tak zostali navrhovateľkou uvádzané tvrdenia v podanom návrhu len vo všeobecnej rovine.

Vzhľadom na uvedené nemožno považovať nárok navrhovateľky uplatnený v konaní vo veci samej za osvedčený, a nie je preto splnená zákonom stanovená podmienka pre nariadenie predbežného opatrenia.

Odvolací súd ďalej dospel k záveru, že navrhovateľka neosvedčila ani potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi osvedčením bezprostredne hroziacej ujmy na jej právach, keď nariadenie predbežného opatrenia odôvodnila tým, že došlo k úspešnému vydraženiu jej obydliá, pričom odporca

1/ ju výkonom svojho vlastníckeho práva môže prinútiť opustiť a odovzdať nehnuteľnosť, čím by zostala bez obydla. Pri posudzovaní existencie hrozby ujmy na právach navrhovateľky je však potrebné vychádzať z toho, že odporca 1/ nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam ich vydražením na dobrovoľnej dražbe, ktorou bolo vykonané jeho záložné právo ako záložného veriteľa v súlade s ustanovením § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď jeho pohľadávka voči navrhovateľke, zabezpečená záložným právom zriadením k sporným nehnuteľnostiam, nebola riadne a včas uspokojená a navrhovateľka neosvedčila svoje tvrdenie o neplatnosti záložnej zmluvy, ani tvrdenia o porušení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách odporcom 2/, ktoré by zakladali neplatnosť dražby a neosvedčila preto nebezpečenstvo ujmy na jej právach.

Odvolačí súd v tejto súvislosti poznamenáva, že zabezpečenie úveru záložným právom k nehnuteľnostiam, je legitímny právny úkon dojednávany za účelom zabezpečenia splnenia záväzku, v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a navrhovateľka dobrovoľne svojím podpisom k zmluve o zriadení záložného práva pristúpila. Za tohto stavu bolo potom povinnosťou navrhovateľky uviesť také konkrétne právne významné skutočnosti, ktoré by dostatočne spoľahlivo spochybňovali platnosť (celej) záložnej zmluvy do tej miery, že by bolo nevyhnutne potrebné poskytnúť predbežným opatrením ochranu jej nároku vo veci samej.

So zreteľom na tvrdenia navrhovateľky obsiahnuté v jej návrhu tak dospel odvolací súd k záveru, že navrhovateľka v danom štádiu postupu konania dostatočne neosvedčila hmotnoprávny základ návrhu, nakoľko len na základe jej všeobecných tvrdení o neplatnosti záložnej zmluvy a jej tvrdení o rozpore dražby so zákonom, nemožno dostatočne spoľahlivo usudzovať na pravdepodobnosť úspechu jej návrhu vo veci samej.

V súvislosti s navrhovaným predbežným opatrením poukazuje odvolací súd aj na zásadnú zmenu právnej úpravy zavedenú do Občianskeho súdneho poriadku zákonom č. 384/2008 Z.z. s účinnosťou od 15.10.2008, ktorá významne zjednodušila právne postavenie skutočného vlastníka veci. Ide o ustanovenie § 44a O.s.p., ktoré účastníkovi konania umožňuje podať na príslušnom katastrálnom orgáne návrh na zápis začatia súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to formou poznámky podľa ust. § 38, § 39 ods. 1 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. Zápis takejto informatívnej poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní do katastra nehnuteľnosti má podľa ustanovenia § 159a O.s.p. za následok, že výrok právoplatného rozsudku o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, je záväzný aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti v čase, kedy v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. Pokiaľ teda bude v katastri po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore zapísaná osoba odlišná od účastníka konania, rozsudok o určenie dopadne aj na takúto osobu a predstavuje listinu spôsobilú záznamom privodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou

S ohľadom na uvedené odvolací súd považuje za dostačujúce, z hľadiska ochrany ohrozených práv navrhovateľky, vyznačenie poznámky o prebiehajúcom súdnom spore na príslušnom liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Za tejto situácie by sa nariadenie predbežného opatrenia javilo ako nadbytočné z hľadiska potreby efektívneho zabezpečenia ochrany vlastníckych práv navrhovateľky, keď; vzhľadom na právny význam informatívnej poznámky; nakladaním odporcu 1/ so spornou nehnuteľnosťou nemôže reálne hroziť nebezpečenstvo zhoršenia alebo oslabenia právneho postavenia navrhovateľky v základom konaní.

Po vecnom a právnom posúdení veci na základe obsahu spisu dospel odvolací súd, na rozdiel od súdu prvého stupňa, k záveru, že navrhovateľka v danom štádiu konania dostatočne nepreukázala základné podmienky pre nariadenie navrhovaného predbežného opatrenia, a preto napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa, zmenil tak, že návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol (§ 220 O.s.p.).

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí vo veci samej podľa § 145 O.s.p.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.