

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 13Cob/351/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5115226291
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Štolcová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5115226291.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací v právnej veci žalobcu: Ing. Ján Bardiovský, nar. XX.XX.XXXX, bytom F. W. XXXX/XX, XXX XX S., zastúpeného zástupcom: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Margita Hrivňáková & partners, s.r.o., Májkova 3, 820 05 Bratislava, IČO: 36 855 545, proti žalovaným v 1/ rade: COVERA, s.r.o., so sídlom ul. sv. Martina 285, 013 06 Terchová, IČO: 31 607 594, v 2/ rade: Ing. Mgr. O.Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXXX/XX, XXX XX. N., v konaní o určenie neplatnosti právnych úkonov, o návrhu žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č.k. 38Cb/402/2015-35 zo dňa 25. septembra 2015

rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Žilina č.k. 38Cb/402/2015-35 zo dňa 25. septembra 2015 potvrdzuje s tým, že obchodné meno zástupcu žalobcu v záhlaví tohto uznesenia správne znie: „ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Margita Hrivňáková & partners, s.r.o., Májkova 3, 820 05 Bratislava, IČO: 36 855 545“.

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením okresný súd návrh žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. V odôvodnení rozhodnutia poukázal na žalobu, ktorou sa žalobca domáha určenia, že Kúpna zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností uzatvorená dňa 05.02.2013 medzi predávajúcim COVERA, s.r.o. a kupujúcim Ing. Mgr. O.Y., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, na LV č. XXXX (predtým LV č. XXXX), a to pozemku CKN parc. č. 819 zastavané plochy a nádvoria o výmere 550 m² a stavby rekreačného zariadenia postaveného na parc. č. 819 súpisné číslo XXX (ďalej aj len „nehuteľnosti“ a „Kúpna zmluva“) je neplatná, určenia, že Záložná zmluva na nehnuteľnosti zo dňa 24.01.2011 uzatvorená medzi COVERA, s.r.o. a Ing. Mgr. O. C., ktorej vklad do katastra bol povolený dňa 02.02.2011 pod číslom V464/11 (ďalej aj len „Záložná zmluva“), je neplatná a že záložné právo v prospech žalovaného v 2/ rade nevzniklo. V žalobe žalobca spochybnil zmluvy o pôžičke, ktorými si žalovaný v 1/ rade mal údajne požičať peňažné prostriedky v celkovej výške 188.000 Eur od žalovaného v 2/ rade, ktorý je spriaznenou osobou žalovaného v 1/ rade a zároveň osobou blízkou konateľke tejto spoločnosti (druh od roku 2008 a manžel od roku 2011). Žalobca má za to, že zmluvy o pôžičkách nenadobudli účinnosť vzhľadom na nesplnenie podmienok podľa ust. § 59a ods. 1 a 3 Obchodného zákonníka. Žalovaní ďalej uzatvorili Záložnú zmluvu na nehnuteľnosti zo dňa 24.01.2011, predmetom ktorej malo byť zabezpečenie splnenia záväzkov, ktoré vyplývali z označených zmlúv o pôžičke, zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného v 1/ rade. Žalovaní následne pristúpili k uspokojeniu spornej pohľadávky nie výkonom záložného práva, ale uzatvorením Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností z 05.02.2013, ktorou žalovaný v 2/ rade získal vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve spoločnosti COVERA, s.r.o. zapísaným na LV č. XXXX. Žalobca má za to, že Kúpna zmluva rovnako nenadobudla účinnosť z dôvodu nesplnenia podmienok podľa ust. § 59a ods. 1 a 3 Obchodného zákonníka. Žalobca uviedol, že ako spoločník žalovaného v 1/ rade s obchodným podielom vo výške 40 % je vo svojom právnom postavení dotknutý neplatnými právnymi úkonmi žalovaných, ktorými žalovaný v 1/ rade prišiel o jediný aktívny majetok. Žalobca ako spoločník tak stratil právo podieľať sa na zisku spoločnosti,

prípadne na likvidačnom zostatku, resp. právo na vyrovnací podiel, nakoľko žalovaný v 1/ rade už nevlastní žiadny hnutelný ani nehnuteľný majetok a neplatnými prevodmi podielu stratil reálnu možnosť vykonávať predmet činnosti, pre ktorý bol založený. Žalobca má záujem aj na zrušení záložného práva žalovaného v 2/ rade, keďže vzhľadom na zápis tohto záložného práva v katastri nehnuteľností nemôže spoločnosť s nehnuteľnosťami disponovať. Napadnuté zmluvy ohrozili záujmy žalobcu ako spoločníka a súčasný stav majetku spoločnosti žalovaného v 1/ rade ohrozuje aj záujmy jej veriteľov. Žalobca ďalej v žalobe podrobne odôvodnil tvrdené dôvody neplatnosti Kúpnej zmluvy a Záložnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Žalobca uviedol, že cieľom Kúpnej zmluvy bolo prepadnutie zálohu, čím došlo k obchádzaniu zákona, a účelom Kúpnej zmluvy bolo získanie nehnuteľností na základe splnenia povinnosti žalovaným v 1/ rade splatiť spochybňovaný dlh vyplývajúci z právne neúčinných zmlúv o pôžičke. Keďže zmluvy o pôžičke nenadobudli účinnosť, je neplatnosťou postihnutá aj Záložná zmluva na nehnuteľnosti, nakoľko nemohlo vzniknúť zabezpečenie splnenia neexistujúcej povinnosti.

Žalobca zároveň žiadal nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by žalovanému v 2/ rade bola uložená povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k predaju, darovaniu, zámene, zaťaženiu, vloženiu ako nemajetkového vkladu do iného právneho subjektu alebo prevodu akýmkoľvek spôsobom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastri nehnuteľností Okresného úradu Žilina, zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie S., a to pozemku CKN parc. č. 819 zastavané plochy a nádvoria o výmere 550 m² a stavby rekreačného zariadenia súpisné číslo XXX na parc. č. 819, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Predbežné opatrenie žiadal nariadiť z dôvodu obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený a z dôvodu zabránenia ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia. Hroziacu ujmu žalobca preukazoval tým, že nadobudol poznatky, že žalovaný v 1/ rade vykonáva úkony vedúce k zrušeniu spoločnosti bez likvidácie a žalovaný v 2/ rade vykonáva úkony smerujúce k odpredaju hnutelného aj nehnuteľného majetku, ktorého predchádzajúcim vlastníkom bol žalovaný v 1/ rade. Na internetovej stránke www.topreality.sk <<http://www.topreality.sk>> a na stránke www.nehnuteľnosti.sk <<http://www.nehnuteľnosti.sk>> boli uverejnené inzeráty na predaj nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného v 2/ rade, a to pozemku s rekreačným zariadením vedených na LV č. XXXX. Ďalším prevodom majetku by bol zmarený účel rozhodnutia o neplatnosti zmlúv a žalobca by absolútne stratil právo na podiel na zisku, prípadne pri zrušení spoločnosti právo na likvidačnom zostatku. Pokiaľ by povinný urobil právny úkon smerujúci k zbaveniu sa vlastníctva, neexistuje efektívny prostriedok schopný zabrániť tomu, aby došlo k zmene vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Podľa žalobcu potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov vyplýva z potreby zachovania stavu existujúceho v čase uplatnenia nároku do skončenia konania vo veci samej, čo je dané nutnosťou zamedzenia takým úkonom, v dôsledku ktorých by ani úspech žaloby nemohol viesť k vyznačeniu pôvodného vlastníka v katastri nehnuteľností, nakoľko by tomu bránil nedostatok účasti v konaní tej osoby, na ktorú by žalovaný vlastnícke právo previedol. Správanie žalovaného v 1/ rade podľa žalobcu smeruje k úmyselnému zmenšovaniu jeho majetku, platobnej neschopnosti a prevodom na spriaznenú osobu, ktorá je navyše záložným veriteľom na základe právne neúčinných zmlúv o pôžičke s cieľom vyhnúť sa svojej povinnosti, a to rozdeľovať zisk medzi spoločníkov a uhrádzať pohľadávky veriteľov. Účel konania by mohol byť zmarený alebo sťažený v prípade prevodu nehnuteľností na tretiu osobu, čo by viedlo k opakovanému rozširovaniu pôvodného predmetu konania či okruhu účastníkov.

Okresný súd poukázal na vykonané dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie o návrhu žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia a za aplikácie ust. § 102 ods. 1, § 74 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e), § 44a, § 159a O.s.p. a ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. K predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia okresný súd vo všeobecnosti uviedol, že je potrebné, aby navrhovateľom predbežného opatrenia bolo tvrdené a osvedčené, že existuje určité právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania a že toto právo je porušované alebo ohrozené, že na jeho ochranu je potrebná dočasná úprava právnych vzťahov medzi účastníkmi práve nariadením predbežného opatrenia, pričom predbežným opatrením sa nevytvorí nenávratný stav a neprimeraným spôsobom sa nezasiahne do ich právnych vzťahov. Dokazovanie pred rozhodnutím o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia má povahu osvedčovania, čo znamená, že súd zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

V konkrétnostiach okresný súd uviedol, že žalobca žiadal nariadiť predbežné opatrenie podľa ust. § 74 ods. 1 písm. e) O.s.p. uložením povinnosti žalovanému v 2/ rade zdržať sa konania, ktorým by došlo k predaju, darovaniu, zámene, zaťaženiu, vloženiu ako nemajetkového vkladu do iného právneho subjektu alebo prevodu špecifikovaných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX. Žalobca žiadal predbežné

opatrenie nariadiť v prebiehajúcom konaní o určenie neplatnosti okrem iného Kúpnej zmluvy, na základe ktorej mal žalovaný v 2/ rade dotknuté nehnuteľnosti nadobudnúť od žalovaného v 1/ rade. Žalobca potrebu zabezpečenia výkonu súdneho rozhodnutia vo veci samej odôvodnil tým, aby sa zabránilo evidenčnej zmene vlastníckeho práva v katastri, ktorá by bránila vyznačeniu pôvodného vlastníka v katastri nehnuteľností v prípade pozitívneho rozhodnutia vo veci samej. Okresný súd vo väzbe na tvrdené dôvody pre nariadenie predbežného opatrenia konštatoval, že žalobca má k dispozícii efektívny prostriedok ako zabezpečiť výkon súdneho rozhodnutia, resp. dosiahnuť, aby následným prevodom dotknutých nehnuteľností na tretiu osobu nedošlo k zmareniu účelu konania v prejednávanej veci. Podľa okresného súdu je takýmto prostriedkom návrh účastníka konania na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam v zmysle ust. § 44a O.s.p. Podľa okresného súdu, pokiaľ v takomto prípade bola vykonaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní v katastri nehnuteľností, tak v súlade s ust. § 159a O.s.p. bude výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní, a to aj bez potreby rozširovania okruhu účastníkov alebo predmetu konania v prejednávanej veci. V súlade s ust. § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, pokiaľ súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom, čo 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 (poznámka pod čiarou 10eb/ - § 44a a § 159a Občianskeho súdneho poriadku). Podľa okresného súdu týmto spôsobom má žalobca možnosť dosiahnuť účel navrhovaného predbežného opatrenia bez toho, aby súd v štádiu spornosti nárokov žalobcu, ktoré sú predmetom konania vo veci samej, zasahoval do dispozičných vlastníckych oprávnení žalovaného v 2/ rade. Okresný súd zároveň vo vzťahu k dokladom, ktoré žalobca predložil vytlačené z internetových stránok a podľa ktorých je ponúkaná na predaj reštaurácia s penziónom a terasou v Obci Terchová, uviedol, že z týchto inzerátov nie je možné bezpochyby ustáliť, že sa skutočne jedná o dotknuté nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie S., nakoľko ponúkaná nehnuteľnosť nie je v inzerátoch bližšie identifikovaná uvedením súpisného čísla stavby, parcelného čísla pozemku alebo odkazom na list vlastníctva. Žalobca tak podľa okresného súdu neosvedčil, že predložené ponuky sa skutočne týkajú predmetných nehnuteľností.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca prostredníctvom právneho zástupcu. Odvolanie odôvodnil tým, že v konaní došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci okresným súdom, ktorý nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu, nedostatočne zistil skutkový stav a z vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalobca uviedol, že okresným súdom uvádzaný postup podľa § 159a O.s.p. nesleduje účel dosiahnuteľný predbežným opatrením, a to obmedzenie žalovaného v 2/ rade v nakladaní s nehnuteľnosťami. Poznámka o začatí súdneho konania má iba informatívny, a nie obmedzujúci charakter a nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam a nevzťahuje sa na začatie konania, predmetom ktorého sú obligačno-právne vzťahy súvisiace s nehnuteľnosťami. Vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou obmedzuje výlučne poznámka na základe rozhodnutia súdu o nariadení predbežného opatrenia, ktorým sa zakazuje s nehnuteľnosťou nakladať. Jediným efektívnym prostriedkom poskytnutia ochrany práv žalobcu je tak nariadenie predbežného opatrenia. Aktuálne žiadna poznámka v katastri nehnuteľností nie je zapísaná, a preto sa nemôže jednať o dôvod pre nenariadenie predbežného opatrenia. Žalobca trval na tom, že ďalším prevodom majetku by bol zmarený alebo sťažený účel rozhodnutia. Ani v prípade zapísania poznámky podľa § 159a O.s.p. by nemohol byť zabezpečený účinný návrat nehnuteľností do vlastníctva pôvodného vlastníka s ohľadom na dobromyseľnosť tretej osoby ako kupujúceho. V prípade nakladania s vlastníckym právom neexistuje žiadny efektívny prostriedok schopný zabrániť tomu, aby došlo k evidenčnej zmene vlastníckeho práva aj v katastri nehnuteľností. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov pritom vyplýva už z potreby zachovania stavu veci existujúceho v čase uplatnenia nároku až do skončenia konania vo veci samej. Žalobca zároveň považuje za neudržateľné odôvodnenie okresného súdu o neosvedčení tvrdenia, že inzeráty sa skutočne týkajú predmetných nehnuteľností. Na internetovej stránke www.topreality.sk <<http://www.topreality.sk>>, www.realitymgm.sk <<http://www.realitymgm.sk>> a www.nehnuteľnosti.sk <<http://www.nehnuteľnosti.sk>> boli uverejnené inzeráty na predaj nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného v 2/ rade, a to reštaurácia s ubytovaním, pričom z titulnej fotografie ponúkaných nehnuteľností je zreteľne identifikovateľná tabuľa s názvom penziónu COVERA. Žiadny iný penzión s takýmto názvom sa v Terchovej nenachádza. Uvedená výmera pozemkov 550 m² v inzeráte je zhodná s výmerou pozemkov nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX. Žalobca tiež uviedol, že pri ponukách na predaj nehnuteľností realitné kancelárie neuvádzajú súpisné

číslo stavby, parcelné číslo, ani list vlastníctva. S ohľadom na vysokú návštevnosť týchto internetových stránok má žalovaný v 2/ rade možnosť okamžite nájsť kupujúceho, čo odôvodňuje naliehavosť potreby ochrany práv žalobcu nariadením predbežného opatrenia. V prejednávanej veci žalobca osvedčil všetky základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému má byť ochrana poskytnutá, a osvedčil tiež nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pre nariadenie predbežného opatrenia postačuje, aby okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu, boli aspoň osvedčené. Na predmetných nehnuteľnostiach je pritom zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 2/ rade, čo preukazuje zámer zbavenia sa majetku tak, aby nemohli byť uspokojené nároky žalobcu a veriteľov žalovaného v 1/ rade. Žalobca napadnuté uznesenie okresného súdu žiadal zmeniť a rozhodnúť o nariadení predbežného opatrenia.

K doručeniu odvolania žalovanému v 1/ a v 2/ rade nedošlo.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) prejednal vec v medziach ust. § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a napadnuté uznesenie okresného súdu potvrdil ako vecne správne podľa ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p., s vykonaním opravy obchodného mena zástupcu žalobcu postupom podľa § 222 ods. 3 O.s.p. v spojení s ust. § 164 O.s.p.. Rozhodnutie bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný.

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 neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

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

Vo všeobecnosti k inštitútu predbežného opatrenia odvolací súd uvádza, že účelom a charakterom predbežného opatrenia ako procesno-právneho inštitútu je dočasná úprava pomerov účastníkov do doby, kedy súd rozhodnutím vo veci samej poskytne účastníkovi ochranu definitívnu. Predbežné opatrenie môže byť súdom vydané za splnenia kumulatívnych podmienok stanovených v ust. § 75 ods. 2 O.s.p., a to osvedčenia dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežným opatrením dočasná ochrana, a odôvodnenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Cieľom predbežných opatrení v občianskom súdnom konaní je provizórna úprava pomerov účastníkov konania za stavu osvedčenia obidvoch týchto kumulatívnych podmienok. Predbežné opatrenie nie je možné vydať len na základe tvrdení účastníka bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o opodstatnenom uplatnení alebo bránení práva toho, kto nariadenie predbežného opatrenia žiada. Dôvodnosť uplatnenia alebo bránenie práva treba skúmať z hľadiska skutkového i z hľadiska právneho. Z hľadiska skutkového je základným predpokladom pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia taký stupeň presvedčivosti osvedčenia skutkových okolností tvrdených v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, pri ktorom je dôvodný predbežný skutkový záver, že tvrdené skutkové okolnosti sú pravdivé. Z hľadiska právneho je predpokladom úspešnosti nároku to, že z tvrdených a primerane osvedčených skutkových okolností možno vyvodiť predbežný záver o pravdepodobnom úspešnom uplatnení alebo bránení práva toho, kto nariadenie predbežného opatrenia žiada.

Odvolací súd po preskúmaní veci podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v spojení s ust. § 205 ods. 3 O.s.p. v intenciách podaného odvolania žalobcu a jeho dôvodov uvádza, že sa stotožnil s napadnutým uznesením okresného súdu o zamietnutí návrhu žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia ako s vecne správnym rozhodnutím a odkazuje na podstatné dôvody napadnutého uznesenia súdu prvého stupňa v preskúmvanej časti v závere o nedostatku potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov súdneho konania požadovaným predbežným opatrením. V rámci vymedzenia daného podaným odvolaním bol krajský súd pri preskúmvaní napadnutého uznesenia súdu prvého stupňa viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, z ktorých bolo možné preskúmať len záver okresného súdu, v zmysle ktorého má žalobca podľa ust. § 44a a § 159a O.s.p. možnosť dosiahnuť účel navrhovaného predbežného opatrenia bez toho, aby súd zasahoval do dispozičných vlastníckych oprávnení žalovaného v 2/ rade, a záver okresného súdu, v zmysle ktorého neboli stotožnené nehnuteľnosti,

ohľadom ktorých mal byť žalovanému v 2/ rade uložený zákaz nakladania s nehnuteľnosťami uvádzanými v inzerátoch predložených žalobcom.

Krajský súd za rešpektovania zákonných podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia podľa ust. § 75 ods. 2 O.s.p. z obsahu spisového materiálu zistil, že dňa 24.01.2011 uzatvoril žalovaný v 2/ rade ako záložný veriteľ so žalovaným v 1/ rade ako dlžníkom a zároveň záložcom Záložnú zmluvu na nehnuteľnosti - rekreačné zariadenie súpisné číslo XXX na parcele č. 819 - zastavané plochy a parcelu registra C č. 819 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 550 m² na zabezpečenie splnenia pohľadávky zo zmluvy o pôžičke uzavretej medzi dlžníkom a záložným veriteľom (č.l. 19 spisu). Žalovaný v 1/ rade ako predávajúci uzatvoril so žalovaným v 2/ rade ako kupujúcim dňa 5.2.2013 Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností - pozemok parcelné číslo 819 a stavba súpisné číslo XXX na pozemku parcela č. 819 (č.l. 22 spisu). Žalobca do súdneho spisu predložil inzeráty z realitných portálov www.realtymgm.sk <<http://www.realtymgm.sk>> (č.l. 25, 26 spisu), www.nehnuteľnosti.sk <<http://www.nehnuteľnosti.sk>> (č.l. 27, 28 spisu) a [topreality](http://www.topreality.sk) (č.l. 50 spisu), ktorých predmetom je ponuka na odpredaj Reštaurácie s penziónom a terasou Terchová centrum. Krajský súd za účelom zistenia aktuálneho stavu doplnil do spisového materiálu Výpis z listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 57) pre Obec Terchová, katastrálne územie S., na ktorom je žalovaný v 2/ rade evidovaný ako vlastník nehnuteľností označených ako DOM súpisné číslo XXX, REKREAČNÉ ZARIADENIE súpisné číslo XXX a pozemok - zastavané plochy a nádvorcia parcelné číslo 819 o výmere 550 m². V časti B tohto listu vlastníctva je v poznámke číslo P - 763/2015 záznam o predbežnom opatrení Okresného súdu Žilina č. 7C/403/2015 o povinnosti zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k predaju, darovaniu, zámene, zaťaženiu, vloženiu ako nemajetkového vkladu do iného právneho subjektu alebo prevodu akýmkoľvek spôsobom, a to nehnuteľnosti v katastrálnom území S. C KN parc. č. 819 a stavba č. s. XXX, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. V časti C listu vlastníctva sú zapísané Ťarchy - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. a Záložná zmluva na nehnuteľnosť v prospech záložného veriteľa Ing. Mgr. O. C.. Krajský súd ďalej vykonal šetrenie ohľadom predmetných inzerátov uvádzaných žalobcom a zistil, že inzeráty s identifikačnými číslami uvádzanými žalobcom už na inzertných portáloch www.nehnuteľnosti.sk <<http://www.nehnuteľnosti.sk>>, www.realtymgm.sk <<http://www.realtymgm.sk>> a www.topreality.sk <<http://www.topreality.sk>> nie sú evidované (č.l. 58-60).

Nosnou odvolacou námietkou žalobcu je námietka ohľadom nedostatočného zabezpečenia ochrany práv žalobcu poznámkou podľa § 44a O.s.p. v spojení s § 159a O.s.p., možnosťou zápisu, ktorou okresný súd odôvodnil nepreukázanie potreby zabezpečenia možného výkonu súdneho rozhodnutia nariadením žalobcom požadovaného predbežného opatrenia. Krajský súd v tejto súvislosti k charakteru poznámky podľa § 44a O.s.p. uvádza, že sa jedná o poznámku, na základe ktorej sa do katastra nehnuteľností zanesie informácia o prebiehajúcom súdnom konaní, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam. Táto poznámka má síce iba informatívny, a nie obmedzujúci charakter, tak ako to uvádza žalobca v podanom odvolaní, avšak jej zmysel a účel treba posudzovať v kontexte s ust. § 159a O.s.p. V zmysle tohto ustanovenia totiž výrok právoplatného rozsudku, ktorým sa určí vecné právo k nehnuteľnosti alebo sa rozhodne o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, bude záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola poznámka o tomto súdnom konaní vykonaná. Ustanovenie § 44a v spojení s § 159a O.s.p. tak rieši práve spory týkajúce sa práv k nehnuteľnostiam, v ktorých nastávala situácia prevodu predmetnej nehnuteľnosti v priebehu súdneho konania na iné osoby, čím dochádzalo ku komplikovaniu postavenia osoby, ktorá sa domáhala určenia svojho vecného práva, prípadne určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa s predmetnou nehnuteľnosťou nakladalo. Zápis takejto poznámky dopadá aj na súdne konania, ktorých predmetom je určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, teda aj na konanie, ktoré vedie žalobca voči žalovaným v 1/ rade a v 2/ rade ohľadom určenia neplatnosti kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam. V súlade s ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) pritom správa katastra vyznačí stav pred napadnutým právnym úkonom v prípade, ak súd rozhodol o neplatnosti tohto právneho úkonu, a to aj vtedy, ak právo k dotknutým nehnuteľnostiam bolo ovplyvnené ďalšou právnou zmenou (ak nehnuteľnosť bola prevedená po zápise poznámky o začatí súdneho konania na tretiu osobu, ktorá v rozsudku nie je označená ako žalovaný) a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Zápisom takejto poznámky do katastra nehnuteľností je možné dosiahnuť, že výrok súdneho rozhodnutia v tomto konaní nebude záväzný len pre žalovaných, ale aj pre tretie osoby, ktoré by prípadne nadobudli vecné právo k týmto nehnuteľnostiam

od žalovaných po tom, čo bude v katastri nehnuteľností takáto poznámka zapísaná. Takýto výrok rozsudku bude voči prípadným nadobúdateľom záväzný bez potreby viesť proti nim osobitné súdne konanie a správa katastra na podklade takéhoto súdneho rozhodnutia vyznačí v katastri stav pred napadnutým právnym úkonom.

Na základe uvedeného potom nemôže obstať odvolacia námietka žalobcu, že pri prípadnom prevode vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam by bolo zo strany žalobcu nevyhnutné opakovane alebo viacnásobne rozširovať pôvodný okruh účastníkov konania. Neobstojí ani odvolacia námietka žalobcu v tom smere, že samotné rozhodnutie o neplatnosti dotknutej dražby by sa netýkalo prípadných ďalších nadobúdateľov týchto nehnuteľností, ani by neprivedilo návrat vlastníckych vzťahov do pôvodného stavu. Práve z ust. § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, ktoré v poznámke priamo odkazuje na § 44a a § 159a O.s.p., je zrejmé, že v prípade rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu by správa katastra vyznačila stav pred týmto právnym úkonom bez ohľadu na následné zmeny práv k nehnuteľnostiam, nakoľko na základe tejto poznámky by takéto rozhodnutie súdu bolo záväzné aj pre ďalšie osoby, ktoré mali nadobudnúť právo k dotknutej nehnuteľnosti. Nedôvodná je aj námietka žalobcu ohľadom dobromyseľnosti prípadnej tretej osoby, ktorá by nadobudla vlastnícke právo od žalovaného v 2/ rade. Účelom poznámky podľa § 44a O.s.p. je okrem vyššie uvedených právnych následkov tiež narušenie dobromyseľnosti nadobúdateľa vlastníckeho práva k takejto nehnuteľnosti. V prípade nadobudnutia vlastníckeho práva treťou osobou v čase, kedy bola do katastra nehnuteľností zanesená predmetná poznámka, je vylúčená možnosť tretej osoby domáhať sa ochrany nadobudnutých práv s poukazom na svoju dobromyseľnosť ohľadom právnych vzťahov týkajúcich sa predmetných nehnuteľností. Po zápise poznámky nie je možné dobromyseľnosť preukázať, keďže z katastra nehnuteľností ako verejne prístupného súboru informácií je daná vedomosť tretích osôb, že práva k nehnuteľnosti sú sporné z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania.

Krajský súd k otázke preukázania potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov, resp. zabezpečenia výkonu súdneho rozhodnutia nariadením predbežného opatrenia požadovaného žalobcom, poukazuje aj na vyššie uvedenú skutočnosť zistenú v čase rozhodovania krajského súdu z Výpisu z listu vlastníctva č. XXXX. Z tohto výpisu je zrejmé, že aktuálne je na liste vlastníctva č. XXXX zapísaná poznámka o už nariadenom predbežnom opatrení Okresného súdu Žilina, ktorým bola uložená povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k nakladaniu s predmetnými nehnuteľnosťami.

Žalobca v podanom odvolaní spochybnil tiež záver okresného súdu ohľadom preukázania nebezpečenstva nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami zo strany žalovaného v 2/ rade. Žalobca v tejto súvislosti opätovne poukazoval na inzeráty, podľa ktorých predmetom ponúk na internetových portáloch mal byť predaj dotknutých nehnuteľností - stavby rekreačného zariadenia a pozemku. Krajský súd pritom v čase svojho rozhodovania zistil, že všetky inzeráty identifikované jednotlivými identifikačnými číslami uvádzanými žalobcom či už v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia alebo v podanom odvolaní proti rozhodnutiu okresného súdu, boli z týchto inzertných portálov vymazané. V čase rozhodovania odvolacieho súdu nebolo preukázané, že by zo strany žalovaného v 2/ rade dochádzalo k úkonom smerujúcim k odpredaju predmetných nehnuteľností tretím osobám.

Krajský súd je tak názoru, že žalobca neosvedčil jeden z predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania plynúcu z možného ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia, ktorú žalobca odôvodnil tým, že hrozí obava, že žalovaný v 2/ rade predmetné nehnuteľnosti odpredá tretím osobám. Odvolací súd v zhode so súdom prvého stupňa konštatuje, že žalobca má možnosť účel sledovaný predbežným opatrením dosiahnuť tým, že požiada o zápis poznámky do katastra nehnuteľností v zmysle ust. § 44a O.s.p., čím dosiahne, aby prípadné súdne rozhodnutie bolo v zmysle ust. § 159a O.s.p. záväzné aj voči možným nadobúdateľom predmetných nehnuteľností. Po zápise takejto poznámky by aj po prípadnom prevode vlastníckeho práva zo strany žalovaného v 2/ rade na tretiu osobu bol výrok súdneho rozhodnutia o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorý je predmetom konania vo veci samej, záväzný aj voči takejto tretej osobe, a to bez potreby vedenia osobitného súdneho konania voči tejto osobe. Neosvedčenie potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov a potreby zabezpečenia výkonu súdneho rozhodnutia k času rozhodovania odvolacieho súdu dotvrdzuje aj vyššie uvedená poznámka o zápise iného predbežného opatrenia vydaného Okresným súdom Žilina ohľadom zákazu nakladania s týmito nehnuteľnosťami a tiež skutočnosť nepreukázania činnosti žalovaného v 2/ rade smerujúcej k odpredaju týchto nehnuteľností tretím osobám.

V zmysle uvedených zhodnotení, pri závere krajského súdu o nenaplnení druhej kumulatívnej podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia, ktorou je preukázanie naliehavosti dočasnej úpravy pomerov účastníkov, resp. obavy, že by výkon možného budúceho súdneho rozhodnutia bol ohrozený, nie je potrebné zaoberať sa otázkou osvedčenia dôvodnosti nároku uplatneného žalobcom. Táto otázka nebola v napadnutom uznesení posudzovaná ani okresným súdom a nebola ani predmetom žalobcom podaného odvolania.

Pri závere o neosvedčení jednej z kumulatívne stanovených podmienok podľa § 75 ods. 2 veta prvá O.s.p. bolo nevyhnutné krajským súdom napadnuté rozhodnutie okresného súdu potvrdiť podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správne rozhodnutie.

K úplnosti krajský súd poukazuje na článok 46 ods. 4 Ústavy SR, z ktorého vyplýva, že podmienky a podrobnosti o súdnej a inej právnej ochrane ustanoví zákon. V danom prípade podmienky pre vyhovie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia upravuje ust. § 74 a nasl. O.s.p., a preto v súlade s uvedeným článkom 46 ods. 4 Ústavy SR bolo potrebné nielen v konaní pred okresným súdom, ale aj vo vyvolanom odvolacom konaní pred krajským súdom posudzovať, či boli splnené podmienky zákonom stanovené pre nariadenie predbežného opatrenia.

Krajský súd zároveň za aplikácie ust. § 222 ods. 3 O.s.p. v spojení s ust. § 164 O.s.p. vykonal opravu nesprávne uvedeného obchodného mena zástupcu žalobcu v odvolaní napadnutom uznesení okresného súdu, a to uvedením správneho obchodného mena podľa výpisu z obchodného registra: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Margita Hrivňáková & partners, s.r.o., Májkova 3, Bratislava, 820 05, IČO: 36 855 545.

O trovách odvolacieho konania nebolo odvolacím súdom rozhodované s poukazom na ust. § 145 O.s.p., v zmysle ktorého bude o náhrade trov predbežného opatrenia rozhodnuté v rámci rozhodnutia o náhrade trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.