

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 15Co/118/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1622200827  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Walterová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1622200827.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Silvie Walterovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a JUDr. Evy Mészárosovej, v právnej veci žalobcu: O. V. Z. G. U. I. D. Á. F. , D. W. X.X.XXXX, H. N. O., Z. Č.. XX, zastúpený JUDr. Michaelou Volekovou, advokátkou, Bratislava, Trnavská č. 27, proti žalovanému: CR - Malacky s.r.o., IČO: 53 792 084, Malacky, Javorová č. 6160/2, o nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Malacky zo dňa 9. mája 2022, č.k. 4 C 44/2022-179, takto

### rozhodol:

I. Uznesenie Okresného súdu Malacky zo dňa 9. mája 2022, č.k. 4 C 44/2022-179, p  
o t v r d z u j e .

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1.1. Okresný súd Malacky uznesením zo dňa 9.5.2022, č.k. 4 C 44/2022-179, nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami - nebytový priestor č. XA, nachádzajúci sa na prízemí polyfunkčného domu City Residence Malacky v Malackách na ulici M., vo vchode Javorová č. X - Obchodný priestor, súpisné č. XXXX, postaveného na parcele č. XXXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve polyfunkčného domu City Residence Malacky prislúchajúceho k tomuto nebytovému priestoru vo veľkosti XXXXX/XXXXXX a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch vo veľkosti XXXXX/XXXXXX, na parcelách registra „C“ parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2.574 m<sup>2</sup>; parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku - ostatná plocha o výmere 420 m<sup>2</sup>; parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku - ostatná plocha o výmere 143 m<sup>2</sup>; parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku - ostatná plocha o výmere 14 m<sup>2</sup>; parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 302 m<sup>2</sup>, všetky nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, pre okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie O., najmä tieto nehnuteľnosti predávať, darovať, scudzovať, zaťažovať ich záložným právom, zriaďovať na nich vecné bremená, ponúkať ich na dražbe alebo iným spôsobom s nimi disponovať až do uplynutia 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; v prevyšujúcej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol; žalobcovi uložil, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia podal proti žalovanému žalobu podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka o určenie neúčinnosti časti kúpnej zmluvy, ktorou boli vyššie uvedené nehnuteľnosti prevedené na žalovaného, inak nariadené neodkladné opatrenie aj bez návrhu zruší.

1.2. Vychádzal z návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia doručeného súdu dňa 11.4.2022, ktorým sa žalobca domáhal, aby súd zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v bode 1.1. tohto uznesenia, najmä tieto nehnuteľnosti predávať, darovať, scudzovať, zaťažovať ich záložným právom, zriaďovať na nehnuteľnostiach vecné bremená, ponúkať ich na dražbe alebo iným spôsobom s nimi disponovať. Žalobca návrh o nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 27.8.2018 uzatvoril s developerom DEVELOP-Residence s.r.o., IČO: 51 162 784, Bratislava, Ďumbierska č. 3F,

zmluvu o rezervovaní nehnuteľnosti na byt č. V., vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 112.990,- €, pričom pri podpise zmluvy zaplatil rezervačný poplatok vo výške 3.000,- €. Dňa 19.9.2018 uzatvoril s uvedeným developerom zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu na byt č. V v projekte „Polyfunkčný dom City Residence Malacky“, vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov a garážového státia. V zmysle článku 4. kúpna cena, zaplatil druhú splátku kúpnej ceny vo výške 11.299,- €, tretia splátka kúpnej ceny vo výške 98.691,- € bola splatná na základe výzvy developera, ktorú bol developer oprávnený mu zaslať po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla stavby. Dňa 28.5.2021 mu developer zaslal e-mailom rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla a vyzval ho, aby splatil poslednú časť kúpnej ceny vo výške 98.691,- €, túto sumu zaplatil dňa 13.8.2021 developerovi, ktorý mu e-mailom dňa 18.8.2021 oznámil odstúpenie od zmluvy z dôvodu, že sa dostal do omeškania so zaplatením poslednej časti kúpnej ceny; tento e-mail mu bol doručený na jeho e-mailovú adresu dňa 6.9.2021, developer si zároveň uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny, ako aj úrok z omeškania, ktorý ale nevyčíslil. Už nemal záujem o kúpu predmetného bytu, preto zaslal dňa 22.9.2021 developerovi e-mail, v ktorom žiadal vrátiť zaplatenú kúpnu cenu poníženú o zmluvnú pokutu a úroky z omeškania; z opatrnosti poslal tento list i poštou dňa 24.9.2021. Developer mu nevrátil zaplatenú kúpnu cenu poníženú o svoje nároky, preto si uplatnil svoj nárok voči developerovi v upomínacom konaní. Dňa 24.11.2021 vydal Okresný súd Banská Bystrica platobný rozkaz sp.zn. 5 Up 1349/2021, ktorým rozhodol, že žalovaný developer je povinný do 15 dní od doručenia tohto platobného rozkazu mu zaplatiť istinu 100.704,77 € a náhradu trov konania vo výške 4.548,84 €. Z elektronického súdneho spisu sa mu podarilo zistiť, že developer podal dňa 9.12.2021 odpor, v ktorom namieta iba časť pohľadávky vo výške 24.986,62 € z dôvodu vykonania prekládky dymovodu na vonkajšiu fasádu domu a s tým súvisiacou zmenou projektovej dokumentácie. Považuje prezentovaný nárok developera za v plnej miere vyfabulovaný, nakoľko požiadavka aby dymovod prechádzal vonkajšou fasádou domu, bola vznesená ešte pred podpisom rezervačnej zmluvy. Má za to, že je nesporné, že existuje jeho pohľadávka voči developerovi minimálne vo výške 75.718,15 € s príslušenstvom, ktoré ani developer v podanom odpore nerozporuje. Ďalej v návrhu poukázal na to, že v čase podpisu zmluvy s developerom dňa 19.9.2018, mal developer sídlo v Bratislave, Ďumbierska č. 3F, spoločníkmi developera boli Ing. M. N. a U. S.. Ku dňu 25.11.2021 developer zmenil svoje sídlo na Banská Bystrica, ul. 29. augusta č. 1524/24, spoločníkmi spoločnosti sa stali zahraničné spoločnosti so sídlami v Kalifornii, spoločnosť nemá k dnešnému dňu konateľa a ako likvidátor je zapísaný Mgr. S. Z., N., A. č. XXXX/XX, ktorý figuroval aj ako spoločník a konateľ vo firme Bankrot, s.r.o. Zároveň dňa 28.10.2021 oznámením v Obchodnom vestníku pod č. 208/2021 Okresný súd Bratislava I. začal konkurzné konanie voči developerovi na návrh jeho veriteľa. Na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V-XXXX/XXXX, právoplatný dňa 4.10.2021, boli všetky ostávajúce nebytové priestory nachádzajúce sa v rezidenčnom projekte prevedené na spriaznenú osobu developera - žalovaného. Spoločníkmi a konateľmi žalovaného od 26.5.2021 boli U. S. a O. O.. Má nepochybne za to, že uvedené spoločnosti, developer a žalovaný sú spriaznenými osobami cez osobu konateľa i spoločníka U. S., ktorý bol v čase odporovateľného právneho úkonu (kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený pod S., právoplatný dňa 4.10.2021) spoločníkom a štatutárom developera a zároveň konateľom a spoločníkom žalovaného s majetkovou účasťou 50 %. V súvislosti s odporovateľným úkonom poukázal na § 42a ods. 4 písm. c/ Občianskeho zákonníka. Domnieva sa teda, že preukázal existenciu pohľadávky medzi ním a developerom, ktorý sa zbavil svojho bonitného majetku s cieľom zmariť uspokojenie pohľadávky. Vzhľadom na to, že ide o spriaznené osoby, nemusí preukazovať úmysel dlžníka ukrátiť svojho veriteľa, pretože sa tento úmysel a vedomosť druhej strany predpokladá, ak druhá strana nepreukáže, že tento úmysel nemohla poznať ani pri náležitej starostlivosti. Lehota troch rokov je zachovaná, nakoľko odporovateľný úkon bol urobený dňa 4.10.2021. Z informácií získaných na internetových portáloch vyplýva, že developer nevlastní v Slovenskej republike žiaden nehnuteľný majetok a zo zverejnenia v Obchodnom vestníku vyplýva, že voči developerovi bolo začaté konkurzné konanie, z čoho možno dôvodne predpokladať, že jeho majetok nebude postačovať na úhradu jeho záväzkov. Majetok žalovaného je jediným majetkom, z ktorého v prípade úspešnosti odporovateľnosti právneho úkonu bude môcť byť on ako veriteľ uspokojený. Pokiaľ súd nenariadi neodkladné opatrenie a žalovaný sa zbaví tohto majetku v prospech osôb (potencionálnych kupujúcich bytov a nebytových priestorov, u ktorých bude s najväčšou pravdepodobnosťou absentovať vedomosť o úmysle dlžníka ukrátiť veriteľa), vymožitelnosť jeho pohľadávky voči developerovi v prípadnom konkurznom konaní bude veľmi nízka, približne 3 % z uplatnenej pohľadávky. Cieľom návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia je tak zamedziť ďalšiemu predaju nehnuteľností žalovaným a zmareniu uspokojenia jeho pohľadávky. Nariadením požadovaného neodkladného opatrenia nedôjde k

závažnému zásahu do práv žalovaného, keďže ako vlastník bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, môže naďalej predávať ostatné nehnuteľnosti v rámci rezidenčného projektu, ktorých je naďalej vlastníkom a nebudú zasiahnuté vydaným neodkladným opatrením súdu, čiže jeho developerská činnosť nebude obmedzená v plnom rozsahu. Súčasný stav neznesie odklad, nakoľko developer vykonal všetky úkony - vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania a predaj bonitného majetku, aby zmaril uspokojenie jeho pohľadávky. Nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia je jediný možný zákonný spôsob ako zabezpečiť uspokojenie pohľadávky medzi developerom a ním, pretože právny úkon, ktorým boli predmetné nehnuteľnosti prevedené na žalovaného, považuje za neúčinný. Dodal, že v súlade s § 336 C.s.p. podá v lehote stanovenej súdom žalobu o neúčinnosť právneho úkonu, ktorým boli nehnuteľnosti prevedené na žalovaného.

2.1. Napadnuté uznesenie prvoinštančný súd odôvodnil právne ustanoveniami § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/, § 326 ods. 1, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, § 330 ods. 1, § 336 ods. 1, ods. 2, ods. 3 C.s.p., § 42a ods. 1, ods. 4, § 42b ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka a po oboznámení sa s listinným dôkazmi priloženými k návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia (zmluva o rezervovaní nehnuteľnosti, potvrdenia o zrealizovaných sepa platbách, zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, e-mailová komunikácia a jej prílohy, platobný príkaz, odstúpenie developera od zmluvy, podací lístok, platobný rozkaz Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 5 Up 1349/2021, odpor developera voči tomuto platobnému rozkazu, výpisy z listu vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie Malacky, výpis developera z obchodného registra, výpis žalovaného z obchodného registra, návrh žalobcu o nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 28.12.2021, potvrdenie o prijatí tohto návrhu na súde, uznesenie Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 28.1.2022, č.k. 16 C 91/2021-90, opravné uznesenie Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 7.3.2022, č.k. 16 C 91/2021-124, pripojený výpis z Obchodného vestníka č. 208/2021 a č. 37/2022 týkajúci sa konkurzného konania voči developerovi) mal za to, že v danom prípade boli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Poukázal na charakter neodkladného opatrenia, jeho funkciu, cieľ a dôvodil, že v danom prípade žalobca listinnými dôkazmi priloženými k návrhu osvedčil, že na základe zmluvy o rezervovaní nehnuteľnosti zo dňa 27.8.2018 a zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.9.2018, zaplatil developerovi na kúpnu cenu bytu č. V (vrátane jedného vnútorného parkovacieho státia) nachádzajúceho sa v Polyfunkčnom dome City Residence Malacky, celkom sumu 112.990,-€, pričom poslednú, tretiu splátku kúpnej ceny uhradil dňa 13.8.2021. Po následnom odstúpení od zmluvy zo strany developera, žalobca e-mailom zo dňa 22.9.2021 (z opatrnosti aj listom podaným na pošte dňa 24.9.2021) požiadal developera o vrátenie zaplatenej kúpnej ceny, poníženej o nároky developera, ktorý ale požadovanú sumu žalobcovi nevrátil, z dôvodu ktorého žalobca podal na Okresný súd Banská Bystrica návrh na vydanie platobného rozkazu, ktorý v upomínacom konaní vydal dňa 24.11.2021 platobný rozkaz sp.zn. 5 Up 1349/2021, ktorým uložil developerovi ako žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 100.704,77 € a nahradiť mu trovy konania. Proti tomuto platobnému rozkazu podal developer dňa 9.12.2021 odpor. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie Malacky zistil, že žalovaný je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom dome City Residence Malacky, a to nebytového priestoru č. XA, vo vchode M. č. X - Obchodný priestor a nebytového priestoru č. XB, vo vchode M. č. X - Obchodný priestor, spolu so zodpovedajúcimi spoluvlastníckymi podielmi týchto priestorov na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemkoch. Vlastnícke právo k týmto nebytovým priestorom nadobudol na základe kúpnej zmluvy, pričom vklad vlastníckeho práva žalovaného bol právoplatne povolený dňa 4.10.2021 pod č. V-XXXX/XXXX. Z výpisu developera z obchodného registra vyplýva, že v období od 7.11.2017 do 24.11.2021, t.j. i v čase povolenia predmetného vkladu, bol jedným zo spoločníkov a konateľov developera aj U. S., bytom N., L. N. č. XX. Z výpisu žalovaného z obchodného registra je zrejmé, že od 26.5.2021 (od vzniku žalovaného) sú jeho konateľmi a spoločníkmi spomínaný U. S. a O. O., obidvaja s rovnakým vkladom vo výške 2.500,- €. Ďalej z výpisu developera z obchodného registra vyplýva, že tento dňa 25.11.2021 vstúpil do likvidácie. Z údajov uverejnených v Obchodnom vestníku zistil, že uznesením Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 19.10.2021, sp.zn. 31 K 14/2021, bolo voči developerovi ako dlžníkovi začaté konkurzné konanie, pričom toto konanie bolo pre späťvzatie návrhu zastavené uznesením Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 15.2.2022, sp.zn. 31 K 14/2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.2.2022. Konštatoval, že z listinných dôkazov predložených žalobcom vyplynulo, že tento si voči svojmu dlžníkovi - developerovi uplatňuje na súde pohľadávku vo výške 100.704,77 €. Hoci momentálne ešte voči nemu nedisponuje tzv. vymáhateľnou pohľadávkou v zmysle § 42a Občianskeho zákonníka, podľa ustálenej súdnej praxe (porovnaj napr. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 17.12.2013, sp.zn. 6 Cdo

253/2012) postačuje, ak je pohľadávka žalujúceho veriteľa vymáhateľnou v čase rozhodovania súdu o odporovacej žalobe. Žalobca výslovne uviedol, že podá žalobu o neúčinnosť časti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nebytovému priestoru č. 4A spolu so zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom tohto priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemkoch z developera na žalovaného, k uzavretiu ktorej došlo po vzniku jeho pohľadávky. Je zjavné, že uzavretím tejto kúpnej zmluvy sa dlžník žalobcu zbavil bonitného nehnuteľného majetku, pričom následne vstúpil do likvidácie. Predmetný majetok bol pritom prevedený na žalovaného, ktorej konateľom a spoločníkom s 50 % majetkovou účasťou je U. S., v čase prevodu taktiež spoločník a konateľ dlžníka (developera). Vzhľadom na časovú následnosť spomínaných úkonov a na majetkovú a personálnu prepojenosť dlžníka a žalovaného možno z doterajšieho obsahu spisu dôvodne predpokladať, že zo strany dlžníka žalobcu sa jednalo o odporovateľný právny úkon (§ 42a ods. 4 písm. c/ Občianskeho zákonníka). V tejto súvislosti poukázal na to, že v konaní o odporovacej žalobe existuje určitá motivácia žalovaného previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu. V posudzovanej veci je reálna obava z ďalšieho prevodu predmetných nehnuteľností na mieste už len s ohľadom na predmet podnikateľskej činnosti žalovaného (realizácia stavieb a súvisiace činnosti) a charakter týchto nehnuteľností (obchodný priestor v rámci polyfunkčného domu ponúkaný na predaj v rámci realitného trhu a developerskej činnosti). Je nepochybné, že v prípade ďalšieho nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami vedúceho k zmene vlastníctva by sa právne postavenie žalobcu pri uspokojovaní jeho pohľadávky výrazne zhoršilo, pričom nemožno vylúčiť ani úplné zmarenie jej uspokojenia. Vychádzajúc z uvedeného mal za osvedčené, že medzi žalobcom a žalovaným je potrebná neodkladná úprava pomerov spočívajúca v uložení zákazu žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami za účelom vytvorenia pokojného stavu, v rámci ktorého by sa žalobca mohol nerušene domáhať ochrany svojho práva žalobou o určenie neúčinnosti právneho úkonu. Zároveň dospel k záveru, že pre účinnú ochranu práv žalobcu postačí nariadiť požadované obmedzenie s časovým ohraničením, a to do uplynutia 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, keď v prípade úspechu žalobcu v spore je táto lehota dostatočným časovým priestorom na začatie exekúcie predajom predmetných nehnuteľností a takýto postup zároveň v prípade neúspechu žalobcu v merite nijakým spôsobom nezasahuje do práv žalovaného, ktorý má právo kedykoľvek žiadať o zrušenie neodkladného opatrenia ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené, pričom v prípade zamietnutia žaloby súd aj bez návrhu takéto neodkladné opatrenie zruší. Nakoľko žalobca žiadal nariadiť požadované neodkladné opatrenie bez časového ohraničenia, v tejto prevyšujúcej časti jeho návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Má za to, že nariadeným neodkladným opatrením nedôjde k neprimeranému zásahu do práv žalovaného, keďže tento vlastní aj ďalšie nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Polyfunkčnom dome City Residence Malacky, ktoré môže naďalej predávať. Záverom dodal, že podľa § 336 ods. 1 C.s.p. uložil žalobcovi povinnosť podať voči žalovanému žalobu vo veci samej podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka, o určenie neúčinnosti časti kúpnej zmluvy, ktorou boli predmetné nehnuteľnosti prevedené na žalovaného. Na podanie uvedenej žaloby určil žalobcovi lehotu 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia, ktorú s ohľadom na povahu žaloby a nariadeného neodkladného opatrenia považoval za dostatočnú a primeranú. Taktiež žalobcu poučil, že ak žaloba nebude v stanovenej lehote podaná, predmetné neodkladné opatrenie aj bez návrhu zruší.

2.2. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil ustanovením § 262 ods. 1 C.s.p. s tým, že o trovách neodkladného opatrenia rozhodne aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

3. Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný, dôvodiac ustanovením § 365 ods. 1 písm. a/, b/, d/, f/, g/, h/ C.s.p. (neboli splnené procesné podmienky; súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené; rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Poukázal na procesnú vadu konania, a to nepríslušnosť súdu, keďže Okresný súd Malacky nebol miestne príslušný na rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia. Príslušným súdom je všeobecný súd žalovaného, ktorým je Okresný súd Bratislava III. v súlade s ustanovením § 15 ods. 1 C.s.p., nakoľko rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia nie je sporom o vecnom práve k nehnuteľnosti. V predmetnej veci žalobca ešte neinicioval konanie o určenie neúčinnosti právneho úkonu (odporovacia žaloba), existenciou ktorého právneho úkonu odôvodňuje neodkladnú potrebu usporiadania právnych vzťahov medzi stranami sporu. Samotná odporovacia žaloba ako sporové konanie nie je sporom o vecnom

práve k nehnuteľnosti. Aj v prípade, ak by bol žalobca s jeho domnelým nárokom voči nemu v konaní o určenie neúčinnosti právneho úkonu (odporovacej žalobe) úspešný, v predmetnom spore by nedošlo k určaniu vecného práva k nehnuteľnosti, keďže určením neúčinnosti právneho úkonu nedôjde k zmene vlastníckeho práva, veriteľ sa môže iba k nehnuteľnosti a ani by sa tento spor netýkal vecného práva k nehnuteľnosti, keďže určením neúčinnosti právneho úkonu nedôjde k zmene vlastníckeho práva, veriteľ sa môže iba v prípade exekúcie uspokojiť z majetku, ktorý je v danom čase už vo vlastníctve tretej osoby. Žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tvrdil (okrem iného), že preukázal existenciu pohľadávky medzi ním a developerom, ktorý sa zbavil svojho bonitného majetku s cieľom zmaniť uspokojenie jeho pohľadávky s tým, že na majetok developera bolo začaté konkurzné konanie, v ktorom uspokojenie jeho pohľadávky bude veľmi nízke. Len pre poriadok poznamenáva, že na žalobcovi je dôkazné bremeno, ako aj povinnosť pravdivého opísania skutkového stavu, povinnosť tvrdenia a preukázania svojich tvrdení relevantnými dôkazmi. Prvým predpokladom uplatnenia subjektívneho odporového práva veriteľa (navrhovateľa) je existencia koreálneho veriteľsko-dlžníckeho záväzkového vzťahu, v rámci ktorého existuje subjektívna povinnosť dlžníka plniť veriteľovi dlh a oprávnenie veriteľa požadovať splnenie tohto dlhu. Navrhovateľ v prvom rade musí preukázať existenciu tzv. vymáhateľnej pohľadávky. V tejto súvislosti odkázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24.6.2020, sp.zn. 6 Cdo 237/2017 a sp.zn. 6 Cdo 253/2012. Má za to, že žalobca nepreukázal jednak aktívnu legitimáciu k podaniu odporovacej žaloby, nesplnil povinnosť tvrdenia a pre účely nariadenia neodkladného opatrenia ani len neosvedčil existenciu vymáhateľnej pohľadávky. Z návrhu vyplýva, že žalobca disponuje iba spornou pohľadávkou voči developerovi, o ktorej sa vedie sporové konanie na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 5 Up 1349/2021. Žalobca tak neosvedčil a nepreukázal existenciu vymáhateľnej pohľadávky ako jeden z obligatórnych predpokladov odporovateľnosti právneho úkonu. Ďalším predpokladom je charakter odporovateľného právneho úkonu ako úkonu in fraudem creditoris. Musí ísť teda o úkon, ktorý ukrátil veriteľa (žalobcu) v možnosti domáhania sa uspokojenia z majetkovej sféry dlžníka. Takýto charakter možno právnenému úkonu prisúdiť vtedy, ak je kumulatívne naplnená subjektívna stránka odporovateľnosti, spočívajúca v úmysle dlžníka ukrátiť svojho veriteľa a súčasne aj objektívna stránka odporovateľnosti, spočívajúca v reálnom úbytku v majetkovej sfére dlžníka, ktorý úbytok však musí byť v takom rozsahu, že zostávajúci majetok dlžníka objektívne nebude postačovať na uspokojenie pohľadávky veriteľa, (t.j. existencia ukrátenia pohľadávky veriteľa spočívajúca vo fraudóznom konaní dlžníka). Z obsahu podania žalobcu však vôbec nevyplýva, že by čo i len tvrdil, že v dôsledku ním tvrdeného odporovateľného právneho úkonu došlo k reálnemu úbytku v majetkovej sfére dlžníka (developera). Poukázal na R (ČR) 30/2009 a dodal, že žalobca vôbec netvrdí, že prevod nehnuteľností bol bezodplatný, alebo prípadne bol za neprimerane nízku odplatu, teda developer musel získať primeranú odplatu. Rovnako platí, že pokiaľ právny úkon dlžníka nemal za následok zmenšenie jeho majetku, nakoľko za prevedené veci, práva alebo iné majetkové hodnoty obdržal ich obvyklú cenu, resp. mu bola poskytnutá primeraná náhrada, nemohla byť naplnená objektívna stránka odporovateľnosti právneho úkonu, keďže v majetkovej sfére dlžníka došlo iba k zmene podoby jeho aktív. K procesným podmienkam podania odporovacej žaloby a aktívnej legitimácii žalobcu konštatoval, že k podaniu žaloby o určenie neúčinnosti právneho úkonu, teda uplatneniu subjektívneho odporového práva je oprávnený iba ten veriteľ, ktorý má voči dlžníkovi vymáhateľnú pohľadávku, t.j. veriteľ, ktorý má pre svoju pohľadávku exekučný titul. Nakoľko žalobca exekučným titulom voči developerovi nedisponuje, nie je splnená podmienka aktívnej legitimácie žalobcu na podanie žaloby o určenie neúčinnosti právneho úkonu developera. Má aj za to, že žalobca nedisponuje naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení v konaní o odporovacej žalobe z dôvodu, že nedisponuje vymáhateľnou pohľadávkou ako to predpokladá ustanovenie § 42a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko iba v takom prípade zákon priznáva možnosť navrhovateľovi domáhať sa určenia prípadnej neúčinnosti napadnutého právneho úkonu. Prípadné určenie neúčinnosti právneho úkonu (úkonov), ako tvrdí žalobca, by síce spôsobilo, že predmetné úkony by boli voči žalobcovi neúčinné, avšak žalobca bez existencie exekučného titulu, t.j. vymáhateľnej pohľadávky, by nemohol svoju pohľadávku uspokojiť z majetku, ktorý bol predmetom neúčinných právnych úkonov. V prípade absencie vymáhateľnej pohľadávky, určenie neúčinnosti právneho úkonu (úkonov) rozsudkom, nemôže byť pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný, nakoľko bez existencie exekučného titulu nevie uspokojiť svoju pohľadávku z majetku, ktorý bol odporovateľným právnym úkonom prevedený (scudzený). Namietal ďalej, že sa súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysporiadal s existenciou uznesenia Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 28.1.2022, č.k. 16 C 91/2021-90, ktorým mu bolo zakázané s nehnuteľnosťami - bytom č. XX-B a č. XX-B, nachádzajúcich sa v predmetnom polyfunkčnom dome City Residence Malacky, disponovať práve na zabezpečenie žalobcom tvrdenej domnejšej pohľadávky, pričom uvedené neodkladné opatrenie zrušené nebolo. Má za to, že trhová hodnota uvedených bytov je spolu vo výške 345.000,- €,

ktorú skutočnosť osvedčuje odborné vyjadrenie. Rovnako sa prvoinštančný súd nevysporiadal ani s existenciou uznesenia Okresného súdu Malacky zo dňa 1.4.2022, č.k. 5 C 28/2022-131, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie a ktorým mu bolo zakázané nakladať s nehnuteľnosťou - bytom č. X-A. (jeho trhovú hodnotu prevyšuje sumu 200.000,- €), na prízemí uvedeného polyfunkčného domu, ktoré tiež nebolo doteraz zrušené. Z uvedeného je zrejmé, že v súčasnosti sú nariadené dve vykonateľné neodkladné opatrenia, ktoré majú poskytnúť žalobcovi predbežnú právnu ochranu na zabezpečenie vymožitelnosti jeho domnejšej pohľadávky v sume 100.704,77 €, pričom hodnota vyššie uvedených bytov predstavuje trhovú hodnotu 345.000,- €. Zároveň uznesením Okresného súdu Malacky bolo nariadené ďalšie neodkladné opatrenie, ktorým bol zabezpečený majetok v trhovej hodnote prevyšujúcej sumu 200.000,- €, takže do času vydania napadnutého uznesenia bolo uspokojenie pohľadávky žalobcu zabezpečené majetkom v hodnote 545.000,- €. Nad rámec uvedeného dodal, že súd prvej inštancie nariadil ďalšie neodkladné opatrenie k nehnuteľnostiam, ktorých trhovú hodnotu bola znaleckým posudkom č. 72/2022, vypracovaným Ing. A. I., O., V. B. č. 6, určená v sume 267.987,- €, čím je preukázateľný narušený princíp proporcionality vo vzťahu k zásahu do jeho práv, kedy súhrnná hodnota nehnuteľností, ktorými je zabezpečená prípadná vymožitelnosť domnejšieho nároku žalobcu v sume istiny 100.704,77 €, prevyšuje sumu 812.987,- €. Uvedené preukazuje hrubý nepomer medzi hodnotou domnejšej pohľadávky žalobcu a majetkom, ktorý by mal slúžiť na prípadné jeho uspokojenie v exekúcii pre prípad, že by bol úspešný v spore o odporovateľnosť právneho úkonu, ktorý doteraz ani neinicioval. Takéto konanie žalobcu a jeho procesný postup odôvodňuje nielen neproporcionálnu poskytnutej ochrany súdom, ale ide o celkom zjavné zneužitie práva zo strany žalobcu, ktoré nemôže požívať právnu ochranu. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že napadnuté rozhodnutie je arbitrálne, nepreskúmateľne, nevykonateľné a neproporcionálne. Je zrejmé, že ak žalobca odvodzuje svoj nárok, ktorému sa neodkladným opatrením má poskytnúť predbežná ochrana od domnejšej existencie odporovateľného právneho úkonu, je potrebné, aby súd prvej inštancie pri rozhodovaní o návrhu o nariadení neodkladného opatrenia predbežne posúdil existenciu tohto nároku, dôvodnosť a či navrhovateľ aspoň osvedčil splnenie podmienok pre podanie odporovacej žaloby. Záverom dodal, že existencia vymáhateľnej pohľadávky veriteľa (žalobcu) a dôvodnosť obavy z ohrozenia exekúcie (naliehavý právny záujem) sú podmienky vydania neodkladného opatrenia, ktoré musia byť splnené kumulatívne. Pri absencii čo i len jednej z nich nemožno návrhu o nariadení neodkladného opatrenia vyhovieť. Aj keď neodkladné opatrenie má poskytnúť ochranu tomu, kto sa vydania takého opatrenia domáha, musí na druhej strane v rámci ústavných pravidiel poskytnúť tiež ochranu tomu, proti komu návrh smeruje (porovnaj m. m. IV. ÚS. 257/2010). Nariadenie neodkladného opatrenia v prípade, keď predbežné osvedčenie existencie vymáhateľnej pohľadávky ako podmienky sine qua non pre uplatňovanie nárokov z odporovateľného právneho úkonu je sporné, je možné považovať za neoprávnený zásah do jeho vlastníckeho práva. Odvolaciemu súdu preto navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmeniť a návrh o nariadení neodkladného opatrenia zamietnuť; žiadal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného k námietke miestnej príslušnosti uviedol, že podal predmetný návrh na vydanie neodkladného opatrenia na Okresný súd Bratislava III., ktorý bol vedený pod sp.zn. 24 C 11/2022. Upovedomením zo dňa 8.3.2022 bolo jeho právnenému zástupcovi oznámené Okresným súdom Bratislava III., že vec bola postúpená podľa § 20, § 40, v spojení s § 43 C.s.p. Okresnému súdu Malacky ako súdu príslušnému na konanie v tejto veci a Okresný súd Malacky nepostúpil vec Okresnému súdu Bratislava III., ale vo veci rozhodol. Má potom za to, že podal žalobu na príslušný súd, ktorý mal za to, že nie je príslušný vo veci konať a postúpil vec podľa jeho názoru na príslušný súd.

Vzhľadom na konanie Okresného súdu Bratislava III. podal ďalší návrh na neodkladné opatrenie na Okresnom súde Malacky, nakoľko vzhľadom na konanie žalovaného v súvislosti s prevodmi nehnuteľností existovala zjavná obava na jeho strane, že by opätovne došlo k zmareniu účelu neodkladného opatrenia ďalšími prevodmi nehnuteľností zo strany žalovaného na tretie osoby. K odvolacej námietke žalovaného ohľadne existencie vymáhateľnej pohľadávky poukázal na platobný rozkaz sp.zn. 5 Up 1349/2021, vydaný Okresným súdom Banská Bystrica a na to, že žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu žiadnym spôsobom nepoprel a nespochybnil časť pohľadávky vo výške 75.718,15 €.

Z uvedeného má za to, že je nesporné, že existuje jeho pohľadávka voči developerovi minimálne v uvedenej výške. Uvedenú nerozporovanú časť pohľadávky si uplatnil u likvidátora pôvodného dlžníka spoločnosti DEVELOP - Residence s. r. o. v likvidácii, IČO: 51 162 784, Banská Bystrica, ul. 29. augusta č. 1524/24, v ktorej je ako likvidátor zapísaný Mgr. S. Z., ktorého vyzval na úhradu pohľadávky, ktorú nespochybnil ani samotný

veriteľ, do dnešného dňa na výzvu nereagoval. Momentálne je na Okresnom súde Bratislava III. vytýčené pojednávanie na deň 12.9.2022, na ktorom sa bude rozhodovať o nerozporovanej časti pohľadávky developera, pôvodného dlžníka. Ohľadom existencie pohľadávky odkázal na bod 21. napadnutého uznesenia. Za súčasného stavu, kedy síce jeho pohľadávka nie je judikovaná, má za to, že v momentálnej situácii, kedy sa žalovaný ako developer v rámci svojej podnikateľskej činnosti „zbaví“ všetkého majetku a pôvodný dlžník spoločnosť DEVELOP - Residence s. r. o. v likvidácii, sa všetkého svojho majetku zbavila a nachádza sa v likvidácii, pričom je na ňu podaný ďalší návrh na vyhlásenie konkurzu, je jediným jeho možným zákonným spôsobom ako zabezpečiť uspokojenie svojej pohľadávky ponechanie tohto nariadeného neodkladného opatrenia, ktoré mu v danom stave zabezpečuje jedinou formu ochrany práv, nakoľko uvedená nehnuteľnosť je jediný majetok žalovaného, z ktorého môže byť uspokojená jeho pohľadávka, pretože všetok ostatný majetok adekvátnej hodnoty sa podarilo pôvodnému developerovi a následne žalovanému previesť na tretie osoby. Ďalej uviedol, že žalovaný sa vo svojom odvolaní snaží navodiť dojem, že on má iné zákonné možnosti, ktorými si môže zabezpečiť uspokojenie svojej pohľadávky. Tieto tvrdenia však nie sú pravdivé, nakoľko on zmaril všetky kroky žalovaného k uspokojeniu pohľadávky a momentálne je predmetné konanie jediné konanie, pomocou ktorého je v budúcnosti možné zabezpečiť uspokojenie jeho pohľadávky. Žalovaný uviedol demonštratívny výpočet konaní, ktoré sú voči nemu vedené. V konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava III. pod sp.zn. 16 C 91/2021 je síce vydané neodkladné opatrenie, ale vzhľadom na prevod práv k nehnuteľnostiam na tretie osoby zo strany žalovaného, je v súčasnej situácii bezpredmetné, preto podal návrh na jeho zrušenie, keď toto konanie je v rámci uspokojenia jeho pohľadávky bezpredmetné a žalovanému nemohla vzniknúť žiadna škoda. V ďalšom konaní vedenom pod sp.zn. 5 C 28/2022 bol po podaní návrhu na neodkladné opatrenie vykonaný ďalší scudzovací právny úkon a teda nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje neodkladné opatrenie, bola prevedená dvomi právnymi úkonmi, ktoré je potrebné odporovať a podľa súčasnej právnej úpravy je komplikované preukázať odporovateľnosť proti tretím osobám, tak má za to, že v zmysle § 334 C.s.p. nastali okolnosti osobitného zreteľa, pre ktoré podal návrh na zrušenie neodkladného opatrenia, pričom na nehnuteľnosti, ku ktorej bolo zriadené neodkladné opatrenie, viazne ďalšie zabezpečovacie právo, pre ktoré je neefektívne pokračovať v predmetnom konaní. Konanie vedené pod sp.zn. 4 C 44/2022 je jediné konanie, v ktorom bolo vydané neodkladné opatrenie, ktoré adekvátne a právne vymožiteľne chráni práva z jeho pohľadávky. Dal do pozornosti druhý návrh na vyhlásenie konkurzu na dlžníka DEVELOP - Residence s. r. o. v likvidácii dňa 13.6.2022, pod č. 113/2022 v Obchodnom vestníku. Dodal, že v e-mailovej komunikácii zo dňa 30.6.2022 s právnym zástupcom žalovaného deklaroval, že je ochotný rokovať o zrušení neodkladného opatrenia uloženého v predmetnom konaní v prípade, že bude jeho pohľadávka uhradená v plnej výške a zároveň protistranu informoval, že v prípade predaja nebytového priestoru je ochotný poskytnúť plnú súčinnosť a rokovať ohľadom predaja nebytového priestoru zabezpečeného neodkladným opatrením žalovaným za podmienky, že časť kúpnej ceny bude zložená do notárskej úschovy a vinkulovaná v jeho mene a bude mu vyplatená. Za týchto okolností je ochotný dať súhlas na predaj nebytového priestoru v katastri nehnuteľnosti. V danom prípade sa rozhodol poskytnúť v prípade uspokojenia jeho pohľadávky žalovanému plnú súčinnosť a nebrániť tak jeho podnikateľským aktivitám. Zotrval na všetkých svojich doterajších právnych a skutkových tvrdeniach a odvolaciemu súdu navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť; žiadal náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania.

5. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k jeho odvolaniu zotrval na uplatnenej námietke miestnej nepríslušnosti i napriek argumentácii žalobcu v jeho vyjadrení. Popiera naďalej existenciu domnej pohľadávky žalobcu v celom rozsahu a opätovne poukázal na skutočnosť, že žalobca aktuálne neeviduje voči nemu vymáhateľnú pohľadávku a tak pre nariadenie neodkladného opatrenia nebola splnená jedna zo základných podmienok, ktorou je existencia vymáhateľnej pohľadávky, ktorá by odôvodňovala dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia, t.j. poskytnutie ochrany pre prípad vedenia exekúcie. Zopakoval tvrdenia uvedené v odvolaní týkajúce sa ďalších nariadených neodkladných opatrení s tým, že do času nariadenia napadnutého uznesenia bolo uspokojenie pohľadávky žalobcu v sume istiny 100.704,77 € zabezpečené majetkom v hodnote 545.000,- €. Domnelá pohľadávka žalobcu je v súčasnosti už zabezpečená inými neodkladnými opatreniami, v zmysle ktorých je zabezpečená v sume 5 x prevyšujúcej domnelú pohľadávku žalobcu, ktorý nijakým spôsobom nepreukázal, že v skutočnosti došlo k podaniu návrhu o zrušenie uznesenia Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 28.1.2022, č.k. 16 C 91/2021-90, alebo uznesenia Okresného súdu Malacky zo dňa 1.4.2022, č.k. 5 C 28/2022-131. Nemôže mu byť na škodu, že žalobca nevie preukázať odporovateľné právne úkony, ktorými on previedol nehnuteľnosti zabezpečené uznesením Okresného súdu Malacky zo dňa 1.4.2022, č.k. 5 C

28/2022-131, ani dôvody pre nariadenie ďalšieho v poradí tretieho neodkladného opatrenia, ktorým by bola zabezpečená prípadná vymáhateľnosť pohľadávky žalobcu sumou 8 x prevyšujúcou jeho domnelú pohľadávku, čo je v rozpore s princípom proporcionality. Ak by mal aj žalobca za preukázanú existenciu jeho pohľadávky, exekúcia nie je nijakým spôsobom ohrozená, nakoľko už v súčasnosti je domnelá pohľadávka žalobcu zabezpečená niekoľkonásobne vyššou sumou. Dodal, že so žalobcom vedie niekoľko sporov, ktoré mu bránia v riadnom výkone podnikateľskej činnosti a finančne ho zaťažujú (v rámci konaní je zablokovaný jeho majetok, s ktorým nemôže voľne disponovať a používať ho ako zabezpečenie pri úveroch), má a mal záujem sa so žalobcom urovnať, avšak predmetné neznamená, že uznáva akýkoľvek nárok uplatňovaný žalobcom. Naďalej má za to, že nie sú splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko nie je preukázaná existencia domnejšej pohľadávky žalobcu a s tým spojená jeho vecná legitímácia k podaniu návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia, ani existencia naliehavého právneho záujmu (dôvodnosť obavy z ohrozenia exekúcie), keďže domnelá pohľadávka žalobcu je v zmysle ním citovanej judikatúry nevymáhateľná, pričom nariadené neodkladné opatrenie je vo vzťahu k výške domnejšej pohľadávky žalobcu neproporčné. Zotrvával na odvolacom návrhu.

6. Odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia pojednávania, súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania [§ 324, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/, § 329 ods. 1, ods. 2, § 378 ods. 1, § 379, § 380 Civilného sporového poriadku (zákon č. 160/2015 Z.z.), ďalej len C.s.p.] a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je nedôvodné.

7. V danej veci sa žalobca domáha nariadenia neodkladného opatrenia pred začatím konania o odporovateľnosť právneho úkonu podľa § 42a Občianskeho zákonníka a nasl., a to kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod S. právoplatný dňa 4.10.2021, na základe ktorej boli všetky ostávajúce nebytové priestory nachádzajúce sa v rezidenčnom projekte „Polyfunkčný dom City Residence Malacky“, zapísané na liste vlastníctva č. 10668, katastrálne územie Malacky, prevedené na žalovaného, ako spriaznenú osobu developera DEVELOP - Residence s.r.o., IČO: 51 162 784, v súčasnosti v likvidácii, so sídlom Bratislava, Peterská č. 5695/20, s ktorým žalobca uzavrel dňa 27.8.2018 zmluvu o rezervovaní nehnuteľnosti - bytu č. V spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na prísluší pozemku vo výške spoluvlastníckeho podielu podľa vyčíslenia ku dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o kolaudácii bytu, ako aj vnútorného parkovacieho státiu nachádzajúceho sa v projekte „Polyfunkčný dom City Residence Malacky“ a dňa 19.9.2018 zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva k predmetnému bytu a vnútornému parkovaciemu státiu, od ktorej uvedený developer listom zo dňa 18.8.2021 odstúpil.

8. Odvolací súd uvádza, že pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 C.s.p.). Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Neodkladné 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, neodkladným opatrením je možné zabrániť jej rozširovaniu.

9. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia má obsahovať náležitosti uvedené v stanovení § 326 C.s.p. (opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana), spolu s pripojením listín, na ktoré sa odvoláva.

10. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 C.s.p.).

11. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou žalovaného, že v danej veci rozhodoval o predmetnom návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia nepríslušný súd, keďže na konanie je miestne

príslušným súdom podľa § 15 C.s.p. Okresný súd Bratislava III., pretože v danom prípade prvoinštančný súd rozhodoval iba o návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia (žalobca nepodal zároveň aj žalobu), ktorého cieľom je rýchlo a pružne vyriešiť situáciu, keď je potrebný okamžitý zásah súdu. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov (právných vzťahov) strán sporu zahŕňa prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Účelom neodkladného opatrenia je okamžite dočasne vytvoriť stav, kedy k porušovaniu alebo ohrozeniu práv strany, ktorá súdnu ochranu požaduje, nebude dochádzať. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 29.11.2018k, č.k. IV. ÚS 648/22018-13. V danej veci žalovaný uplatnil námietku miestnej nepríslušnosti súdu pri prvom procesnom úkone, ktorý mu patril, t.j. v odvolaní proti napadnutému rozhodnutiu, keďže mu bol návrh o nariadenie neodkladného opatrenia doručený až spolu s napadnutým rozhodnutím, avšak odvolací súd má za to, že vzhľadom k už uvedenému súd prvej inštancie správne poskytol žalobcovi včasnú ochranu jeho ohrozeného práva nariadením požadovaného neodkladného opatrenia bez toho, aby vec postupoval miestne príslušnému súdu, nakoľko súd skúma bez námietky iba vecnú, kauzálnu a funkčnú príslušnosť a v danej veci nešlo ani o výlučnú miestnu príslušnosť, na ktorú by musel súd prvej inštancie prihliadať z úradnej povinnosti. Z uvedených dôvodov je preto odvolacia námietka žalovaného o tom, že neboli splnené procesné podmienky a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, nedôvodná.

12. Bolo potrebné súhlasiť s právnym záverom súdu prvej inštancie uvedeným v odôvodnení napadnutého uznesenia, že je medzi stranami sporu potrebná neodkladná úprava pomerov spočívajúca v uložení zákazu žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami špecifikovanými v bode 1.1. tohto uznesenia, ktorý záver aj riadne odôvodnil, s ktorým odôvodnením sa odvolací súd stotožňuje a dodáva nasledovné. Žalobca preukázal, že disponuje vymáhateľnou pohľadávkou voči právnemu predchodcovi žalovaného, a to spoločnosti DEVELOP - Residence s.r.o., ako dlžníkovi v celkovej sume 100.704,77 €, titulom vrátenia zaplatenej kúpnej ceny za kúpu bytu a vnútorného parkovacieho státia v projekte "Polyfunkčný dom City Residence Malacky", poníženu o zmluvnú pokutu a úroky z omeškania vyčíslené uvedeným developerom, ktorej zaplata sa domáha v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 5 Up 1349/2021. Uvedený developer pritom previedol časť svojho nehnuteľného majetku kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod V-5473/2021, na žalovaného, ktorým právnym úkonom malo dôjsť k ukráteniu uspokojenia vymáhateľnej pohľadávky žalobcu. Taktiež žalobca preukázal, že uvedený developer na žalovaného previedol aj iný svoj majetok, z dôvodu ktorého bolo nariadené i ďalšie neodkladné opatrenie Okresným súdom Bratislava III. dňa 28.1.2022, č.k. 16 C 91/2021-90. Odvolací súd poukazuje na to, že pre úspešnosť odporovacej žaloby sa vyžaduje, aby pohľadávka bola vymáhateľná, pričom „vymáhateľnosť“ v danom prípade nemožno zamieňať s „vykonateľnosťou“ pohľadávky, pretože kým vykonateľnosť, predstavuje takú kvalitu veriteľovej pohľadávky, ktorej už svedčí tzv. exekučný titul, tak vymáhateľnosť predstavuje žalovateľnosť pohľadávky, t.j. že pohľadávka veriteľa dospela do takého štádia, že veriteľ si jej zaplata môže nárokovat žalobou podanou na súde (čo žalobca aj urobil). Odvolací súd sa preto nestotožnil s tvrdením žalovaného v jeho odvolaní, že žalobca neosvedčil existenciu vymáhateľnej pohľadávky.

13. Podľa konštantnej rozhodovacej činnosti súdov je v takomto type konaní (odporovacia žaloba) možné navrhnúť nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa zabráni ďalším prevodom nehnuteľností dôvodné, keď právoplatný rozsudok v konaní o vyslovenie neúčinnosti právneho úkonu sa vzťahuje na konkrétny exekvovateľný majetok, nie na osobu žalovaného (§ 42b ods. 2 Občianskeho zákonníka), ktorý sa nestáva povinným v exekúcii, avšak právne účinky úspešného odporovania sa prejavujú voči žalovanému v tom zmysle, že v rámci exekučného konania proti dlžníkovi, je povinný strpieť vedenie exekúcie (speňaženie) na predmet plnenia z odporovaného právneho úkonu, ktorého bol účastníkom. Na základe uvedeného tak ani argumentácia žalovaného uvedená v jeho odvolaní o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu k podaniu odporovacej žaloby nie je dôvodná.

14. Odvolací súd nesúhlasí ani s tvrdením žalovaného v jeho odvolaní, že bol narušený princíp proporcionality vo vzťahu k zásahu do jeho práv, keď sa prvoinštančný súd nevysporiadal s existenciou uznesení Okresného súdu Bratislava III. zo dňa 28.1.2022, č.k. 16 C 91/2012-90 a Okresného súdu Malacky zo dňa 1.4.2022, č.k. 5 C 28/2022-131, ktorými boli nariadené neodkladné opatrenia a jemu zakázané nakladať s ďalšími nehnuteľnosťami, ktorých súhrnná hodnota niekoľkonásobne prevyšuje domnelý nárok žalobcu. Žalovaný v odvolaní iba uvádzal cenu jednotlivých nehnuteľností, s ktorými mu bolo zakázané nakladať (celkom suma 812.987,- €), ale na preukázanie tohto tvrdenia, ako strana sporu, mal povinnosť označiť dôkazné prostriedky spôsobilé preukázať pravdivosť tohto tvrdenia, čo neurobil.

Odvolačný súd konštatuje, že teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien, po prvé ide o bremeno tvrdenia, ktoré môže privodiť jej úspech v konaní a po druhé, že musí svoje tvrdenia aj preukázať. Základnou normou upravujúcou bremeno tvrdenia a preukazovania je ustanovenie čl. 8 C.s.p., v spojení s § 185 C.s.p., podľa ktorého strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podoprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. Uvedený článok stanovuje dôkaznú povinnosť strán sporu v sporovom konaní, t.j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na strane sporu a v prípade, ak neoznačí dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú aj tú stranu sporu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, ale hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany sporu. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, pokiaľ je určovaný výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu sporu nepriaznivé rozhodnutie. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktoré sa týkajú povinnosti tvrdenia a povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou právnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán sporu. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena, ako aj nositeľa dôkazného bremena. Z právnej teórie vyplýva, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. V danej veci sa súd prvej inštancie správne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia zameral len na argumenty, ktoré sú z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považované za rozhodujúce, pretože všeobecný súd (súd prvej inštancie) nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, príp. dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia.

15. K odvolacím námietkam o nesprávnych skutkových záveroch prvoinštančného súdu odvolací súd dodáva, že vnútorné presvedčenie súdu (ako výsledok hodnotenia dôkazov), by sa malo vytvárať na základe starostlivého uváženia a zhodnotenia jednotlivých dôkazov jednotlivo aj v ich komplexnosti tak, aby vychádzalo z pravidiel formálnej logiky. Podľa ustanovenia § 191 C.s.p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť; uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov a len vo výnimočných prípadoch zákon súdu ukladá určité obmedzenia pri hodnotení dôkazov (napríklad § 192, § 193, § 205 C.s.p.). Kontrola výsledku hodnotenia dôkazov, ku ktorým dospel súd, sa uskutočňuje najmä prostredníctvom inštitútu odôvodnenia rozhodnutia upraveného v ustanoveniach § 220 ods. 2 a § 236 C.s.p. Súd má povinnosť dbať na to, aby odôvodnenie rozhodnutia bolo presvedčivé a vyhovujúce najmä základnej požiadavke preskúmateľnosti. V posudzovanej veci súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, aplikoval naň správny predpis a svoje rozhodnutie aj presvedčivo odôvodnil; z odôvodnenia rozhodnutia presne, zrozumiteľne a určite vyplývajú v logickej nadväznosti a s hodnotiacou väzbou k jednotlivým dôkazom skutkové zistenia, ktoré v súhrne vytvárajú skutkový nálezh súdu. Okolnosti namietané žalovaným v odvolaní vo vzťahu k spôsobu vyhodnotenia vykonaných dôkazov nemajú za následok úvahu odvolacieho súdu, ktorá by nebola zhodná s v napadnutom rozhodnutí prezentovanou úvahou prvoinštančného súdu. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenáva, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, tzn., aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami a ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov.

16. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo, ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo, ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanej veci s odvolaním sa na obsah už uvedeného

odôvodnenia, odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne.

17. Odvolací súd k odvolacej námietke žalovaného, že napadnuté uznesenie je arbitrálne a nepreskúmateľné dôvodí, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie uznesenia v ustanovení § 236 C.s.p., jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s nárokom žalobcu uplatnenom návrhom o nariadenie neodkladného opatrenia.

18. Odvolací súd neodmietol odvolanie žalovaného voči napadnutému uzneseniu vo výroku, ktorým bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v prevyšujúcej časti zamietnutý, nakoľko ho posúdil podľa obsahu (§ 124 ods. 1 C.s.p.) a z neho vyplynulo, že sa do zamietajúcej časti neodvolal.

19. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, ods. 2 C.s.p. ako vecne správne potvrdil, keďže žalobca osvedčil nárok, ktorému má byť poskytnutá súdna ochrana nariadením neodkladného opatrenia v ním požadovanom znení.

20. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalobcovi, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

21. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C.s.p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C.s.p.).