

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 7C/56/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5716201925  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Dobřík  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2016:5716201925.2

## Uznesenie

Okresný súd Martin v právnej veci navrhovateľa: S. A., F.. XX.XX.XXXX, Q. T. Q. Q., U. XXXX/XX, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou Mrázovský & partners, s.r.o., so sídlom Žilina, Mariánske námestie 2, IČO: 36 855 278, proti odporkyni: L. Č., F.. XX.XX.XXXX, Q. T. R., Z. XXXX/XX, v konaní o neúčinnosť právneho úkonu a o nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami za účelom výkonu záložného práva predajom zálohu, prevodom alebo scudzením, zapísanými na LV č. XXX v k.ú. C. Š., Z. Q. Q., Z. Q. Q., vedeným Okresným úradom Q. Q., katastrálny odbor, vo vlastníctve: H. Č., F.. XX.XX.XXXX, Q. T. Ž. XXX/XX, XXX XX R. v podiele 1/1, a to rodinného domu súp. č. XXXX, postaveného na parcele reg. „C“ č. XXX/X Z. výmere 121 m<sup>2</sup>- zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcela C-KN parc. č. XXX/X o výmere 121 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a pozemku parcela C-KN parc. č. XXX/X o výmere 258 m<sup>2</sup> - záhrady, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Rozhodnutie o trovách predbežného opatrenia sa ponecháva rozhodnutiu vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným súdu dňa 22.2.2016 sa navrhovateľ voči odporkyni domáha určenia právnej neúčinnosti právneho úkonu záložnej zmluvy R. XXX/XXXX-2 uzavretej dňa 11.5.2015 medzi odporkyňou ako záložným veriteľom a H. Č. ako záložným dlžníkom a zároveň záložcom týkajúca sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Q. Q., k.ú. C. Š., zapísanými na LV č. XXX, vedeným Okresným úradom Q. Q., katastrálny odbor, a to rodinného domu súp. č. XXXX, postaveného na parcele č. XXX/X, pozemku vedeného ako parcela reg. „C“ č. XXX/X o výmere 258 m<sup>2</sup> - záhrady a pozemku vedeného ako parcela reg. „C“ č. XXX/X o výmere 121 m<sup>2</sup>- zastavané plochy a nádvoria. V dôvodoch svojho návrhu navrhovateľ uviedol, že dňa 11.12.2014 došlo k uzavretiu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) medzi H. Č. ako budúcim predávajúcim a navrhovateľom ako budúcim kupujúcim. V uvedenej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že nehnuteľnosti popísané vyššie prevedie budúci predávajúci na navrhovateľa uzatvorením kúpnej zmluvy v termíne do 31.03.2015 za dohodnutú kúpnu cenu 70 000,00 eur, pričom suma 2 000,00 eur, ako časť kúpnej ceny, mu bola vyplatená pri podpise zmluvy. Dňa 24.04.2015 zaslal navrhovateľ budúcemu predávajúcemu písomný návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy a dňa 27.4.2015 mu zaslal potvrdenie o disponibilite finančných prostriedkov na úhradu zvyšku kúpnej ceny. Napriek akceptácii prijatia návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa budúci predávajúci s navrhovateľom kúpnu zmluvu neuzavrel. Z tohto dôvodu je v predmetnej veci vedené konanie o nahradenie prejavu vôle súdom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 16C/381/2015. Dňa 22.9.2015 Okresný súd Martin nariadil v konaní sp. zn. 16C/381/2015 predbežné opatrenie, ktorým zaviazal budúceho predávajúceho zdržať sa nakladania s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami za účelom ich prevodu, scudzenia alebo zaťaženia právami tretích osôb, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Dňa 5.5.2015 K. H. Č. s odporkyňou ako osobou blízkou zmluvu o pôžičke, na základe ktorej mu bola poskytnutá suma 75 000 eur. Na zabezpečenia vrátenia pôžičky uzavreli záložnú zmluvu dňa 11.5.2015 a záložný dlžník zriadil záložné právo na predmetné nehnuteľnosti, ktoré bolo zapísané v katastri nehnuteľností. Navrhovateľ ďalej uviedol, že po právoplatnom skončení konania sp. zn. 16C/381/2015 v prípade úspechu navrhovateľa sa tento stane vlastníkom sporných nehnuteľností vrátane zriadeného záložného práva v prospech odporkyne. Pri nesplnení vrátenia pôžičky poskytnutej na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 5.5.2015 je odporkyňa ako záložný veriteľ oprávnená pristúpiť k výkonu záložného práva a záloh predať. Výkonom záložného práva záložného veriteľa by došlo k ukráteniu navrhovateľa ako budúceho vlastníka predmetných nehnuteľností. Navrhovateľ má za to, že uzavretím záložnej zmluvy záložný dlžník konal vedome a s úmyslom ukrátiť navrhovateľa ako budúceho vlastníka týchto nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu sa domáha v konaní vo veci samej voči odporkyňi určenia, že uvedená záložná zmluva je právne neúčinná.

Spolu s návrhom vo veci samej podal navrhovateľ návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporkyňi povinnosť zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami za účelom výkonu záložného práva predajom zálohu, prevodom alebo scudzením, a to až do právoplatného skončenia konania vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/56/2016.

Ako dôkazy na podporu svojich tvrdení navrhovateľ pripojil k návrhu najmä zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2014, výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, návrh na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2015, záložnú zmluvu zo dňa 11.5.2015.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 75 ods. 1 veta prvá O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh.

Podľa § 75 ods. 2 O.s.p. návrh na nariadenie predbežného opatrenia má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich vydanie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

Podľa § 75 ods. 4 O.s.p., o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý má náležitosti podľa odseku 2, rozhodne súd bezodkladne najneskôr do 30 dní po doručení návrhu.

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

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

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

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

Podľa § 76 ods. 4 O.s.p., ak sú návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Základnou podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je existencia zákonného dôvodu vedúceho k jeho nariadeniu. Podľa Občianskeho súdneho poriadku takýmito dôvodmi sú právny a

faktický stav medzi účastníkmi, ktorý vyžaduje rýchlu, hoci len dočasnú úpravu pomerov alebo obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. V oboch prípadoch musí navrhovateľ súdu preukázať, že absencia takejto dočasnej úpravy pomerov by mala za následok reálne a bezprostredné ohrozenie uplatňovaného nároku. Z dočasného charakteru predbežnej ochrany vyplýva aj osobitný postup súdu pri rozhodovaní o predbežnom opatrení, kde vzhľadom na záujem o včasnú ochranu bezprostredne ohrozených práv a oprávnených záujmov účastníkov, nemusí byť dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie pri rozhodovaní o veci samej. Avšak navrhovateľ musí v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia označiť dôkazy, ktorých sa dovoľáva, a to jednako tie, ktoré osvedčujú uplatnený nárok, ako aj tie, ktoré osvedčujú existenciu reálnej a bezprostrednej ujmy na právnom alebo faktickom postavení účastníkov. Pre potreby rozhodnutia o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je postačujúce osvedčenie tých najzákladnejších skutočností, aby mohol súd posúdiť, či tu poprí prípade môže byť nárok, ktorého predbežnú úpravu si okolnosti vyžadujú, že toto právo je porušené a že k jeho ochrane je práve potreba predbežného opatrenia.

Súd v súvislosti s rozhodovaním o nariadení predbežného opatrenia vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom a listinnými dôkazmi pripojenými do spisu a má za to, že navrhovateľ vo svojom návrhu pre potreby rozhodnutia o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia dostatočne osvedčil základné skutočnosti uplatňovaného nároku, ako aj súvis navrhovaného predbežného opatrenia a nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

Z obsahu návrhu na začatie konania má súd preukázané, že medzi účastníkmi konania sa vedie spor o určenie právnej neúčinnosti záložnej zmluvy zo dňa 11.5.2015. Z predloženej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2014 súd zistil, že táto bola uzavretá medzi navrhovateľom ako budúcim kupujúcim a H. Č. ako budúcim predávajúcim. Nakoľko k uzavretiu kúpnej zmluvy doteraz nedošlo aj napriek tomu, že navrhovateľ splnil všetky povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o budúcej zmluve, vedie sa na tunajšom súde konanie o nahradenie prejavu vôle pod. sp. zn. 16C/381/2015.

Lustráciou na portáli katastra nehnuteľností súd ďalej zistil, že k dnešnému dňu je na liste vlastníctva č. XXX k predmetným nehnuteľnostiam vyznačené zriadenie záložného práva v prospech odporkyne na základe R.- XXX/XXXX. K zriadeniu záložného práva došlo na základe záložnej zmluvy uzavretej medzi odporkyňou a budúcim predávajúcim H. Č. na zabezpečenie pohľadávky odporkyne, ktorá vznikla na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 05.05.2015 uzatvorenej medzi ňou ako veriteľkou a H. Č. ako dlžníkom.

Navrhovateľ preukázal potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi ako aj súvislosť medzi nárokom, pre ktorý žiada predbežnú ochranu a nárokom, ktorý je predmetom konania vo veci samej. Ohrozenie nároku, pre ktorý sa žiada predbežná ochrana, je dané samotným predmetom konania vo veci samej. Keďže účinnosť záložnej zmluvy týkajúcej sa predmetných nehnuteľností je medzi účastníkmi sporná, súd má za to, že pokiaľ by v tomto čase došlo k realizácii výkonu záložného práva zo strany odporkyne a k prípadnému predaju nehnuteľností v súvislosti s výkonom záložného práva, mohlo by dôjsť k podstatnému zhoršeniu právneho postavenia navrhovateľa. Za daných okolností súd považoval za odôvodnené nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by zakázal odporkyni realizáciu záložného práva.

Súd sa stotožnil s tvrdeniami navrhovateľa ohľadom nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a síce, že je tu dôvodná obava, že kým dôjde k právoplatnému rozhodnutiu vo veci samej je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov konania tak, ako to navrhol navrhovateľ. V tejto súvislosti súd udáva, že v prípade úspechu navrhovateľa v konaní vedeného pod. sp. zn. 16C/381/2015 o nahradení prejavu vôle by sa navrhovateľ stal vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti, ktoré je zaťažené záložným právom zriadeného záložnou zmluvou, ktorej neúčinnosti sa domáha v tomto konaní. S ohľadom na uvedené je dôvodná obava navrhovateľa, že by v priebehu konania mohlo dôjsť k zmene vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, čím by bolo právne postavenie navrhovateľa ako možného budúceho vlastníka dotknuté. V prospech toho tvrdenia svedčí aj skutočnosť, že záložné právo v prospech odporkyne bolo zriadené vkladom zo dňa 04.06.2015, teda v čase už po začatí konania sp. zn. 16C/381/2015. Z uvedeného možno dôvodne usudzovať, že sa s nehnuteľnosťou nakladá aj napriek vedenému súdnemu konaniu.

Za daných okolností súd považoval za odôvodnené nariadiť predbežné opatrenie, ktorým súd uloží odporkyni povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva do času právoplatného skončenia konania

vo veci samej, a preto návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovel. Súd sa stotožnil v plnom rozsahu s právnymi, ako aj skutkovými dôvodmi uvádzanými v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. V zmysle citovaného ustanovenia § 76 ods. 4 O.s.p. súd ďalšie dôvody svojho rozhodnutia neuvádza.

Podľa § 151 ods. 1 prvá veta O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 145 O.s.p. účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

V zmysle citovaných ustanovení súd ponechal rozhodnutie o trovách konania na konečné rozhodnutie vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Martin ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.