

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/69/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6715208471  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6715208471.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa I. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo K., O. XXX/X, zast. Advokátska kancelária UHAL s.r.o., IČO: 47 236 655, so sídlom vo Zvolene, Štefana Moyzesa 9877/43, proti odporcom 1/ Y. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B., B. N. XX/XX a 2/ D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo K., P. O. B. XXXX/XX, za účasti Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18, o nariadenie predbežného opatrenia o odvolaniach navrhovateľa a záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18 proti uzneseniu Okresného súdu Zvolen č. k. 15C/198/2015-60 zo dňa 09.07.2015, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým uložil povinnosť záložnému veriteľovi Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18 zdržať sa výkonu záložného práva k zálohu - nehnuteľnostiam, pozemok - parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok - parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a stavba - rodinný dom, postavený na parcele reg. „C“ parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, nachádzajúcim sa v k. ú. U., obec a okres K., zapísaných na LV č. XXXX, evidovaných Okresným úradom K., odbor katastrálny, a to najmä prevádzať nehnuteľnosti predajom zálohu z voľnej ruky, prostredníctvom inej osoby ako aj priamym predajom, dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti - Notársky poriadok - v aktuálnom znení), alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok) m e n í tak, že návrh zamietá.

Uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým v prevyšujúcej časti návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol m e n í tak, odporcovia 1/, 2/ sú povinní zdržať sa nakladania s pozemkom parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemkom - parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a stavbou - rodinný dom, postavený na parcele reg. „C“ parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, všetky nachádzajúce sa v k.ú. U., obec a okres K., zapísané na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade K., odbor katastrálny, a to najmä nehnuteľnosti prevádzať na inú osobu, vkladať ako vklad do spoločnosti alebo družstva, zriaďovať záložné práva a vecné bremená, meniť výmeru a druh, zriaďovať na nehnuteľnostiach stavby, stavebné úpravy, terénne úpravy a prenechať užívanie vyššie uvedených nehnuteľností inej osobe na dobu dlhšiu ako jeden rok, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, vedenej na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 18C/291/2015.

### odôvodnenie:

Okresný súd odvolaním napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie, ktorým záložnému veriteľovi Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18 uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k zálohu - nehnuteľnostiam, pozemku - parcele reg. „C“ parc. č. XX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku - parcele

reg. „C“ parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a stavbe - rodinnému domu, postavenému na parcele reg. „C“ parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, nachádzajúcich sa v k. ú. U., obec a okres K., zapísaných na LV č. XXXX, ktorý je evidovaný na Okresom úrade K., odbor katastrálny, a to najmä prevádzať nehnuteľnosti predajom zálohu z voľnej ruky, prostredníctvom inej osoby, priamym predajom, dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti - Notársky poriadok - v aktuálnom znení) alebo sa domáhať uspokojenia zo zálohu podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok); v prevyšujúcej časti voči odporcom 1./2/ návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol; navrhovateľovi uložil povinnosť v lehote 30 dní od doručenia uznesenia podať návrh na začatie konania vo veci samej.

Uznesenie odôvodnil tým, že navrhovateľ dňa 11.06.2015 podal návrh, aby súd predbežným opatrením uložil odporcom 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, pozemok parcely registra „C“ s parc. č. XX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parcely registra „C“ s parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a stavba - rodinný dom postavený na parcele registra „C“ s parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, všetky nachádzajúce sa v k. ú. U., obec K., okres K., zapísané na LV č. XXXX, evidovanom Okresným úradom K., katastrálny odbor, (ďalej v texte aj ako „predmetné nehnuteľnosti“) a ďalej, aby súd uložil „tretej osobe“ Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Michalská 18 (ďalej aj ako „záložný veriteľ“) zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Návrh odôvodnil tým, že z dôvodu finančných problémov v roku 2002 poskytol odporca 1/ na základe zmluvy o pôžičke otcovi navrhovateľa finančné prostriedky vo výške 900.000,- Sk, ktoré mal vrátiť aj s úrokmi v roku 2007 v celkovej výške 4.500.000,- Sk. Na odporcu 1/ previedol vlastnícke právo k budove stolárskej dielne ako aj k predmetným nehnuteľnostiam. Za účelom splatenia dlhu voči odporcovi 1/ si požičal od rodinných známych z Prahy finančné prostriedky vo výške 4.500.000,- Sk, dlh odporcovi 1/ splatil a opäť získal vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam. Následne z dôvodu zlej finančnej situácie si otec navrhovateľa zobral úver od Dexia banky v najvyššej možnej výške 3.330.000,- Sk a použil ho na úhradu časti dlhu voči rodinným známym; do roku 2009 ho splácal, potom však z dôvodu finančných problémov v podnikaní uzatvoril s odporcom 1/ ústnu dohodu o tom, že odporca 1/ zaňho zaplatí zostatok úveru a ďalšie záväzky, ktoré mal otec navrhovateľa aj voči iným subjektom ako banke, a to v celkovej výške 110.000,- Eur; túto pôžičku zabezpečili prevodom vlastníckeho práva k budove stolárskej dielne. Za účelom splatenia tohto dlhu sa rozhodol otec navrhovateľa budovu stolárskej dielne predať; predávajúcim bol ako vlastníkom nehnuteľnosti odporca 1/ a požadoval ako garanciu na zaplatenie kúpnej ceny kupujúcim v splátkach uzatvorenie kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k zvyšným nehnuteľnostiam, ktorých výlučným vlastníkom bol navrhovateľ. Kúpnu zmluvu zo dňa 17.12.2010 (ďalej aj „kúpna zmluva“) mal previesť svoje vlastnícke právo k nim do bezpodielového spoluvlastníctva manželov odporcu 1/ a odporcu 2/ (ďalej spolu aj ako „odporcovia“) s úmyslom (navrhovateľa) len zaistiť zaplatenie dlhu, t.j. zmluva nemala byť zavkladovaná do katastra nehnuteľností a mala byť po zaplatení celej kúpnej ceny kupujúcim L. XX.XXX,- zničená. Kupujúci L. X. zaplatil kúpnu cenu za budovu stolárskej dielne v celkovej výške 160.000,- Eur tak, že 63.000,- Eur zaplatil z vlastných peňazí a sumu 97.000,- Eur zaplatil prostredníctvom bankového úveru. Kúpna cena podľa kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi navrhovateľom ako predávajúcim a odporcami ako kupujúcimi, bola dohodnutá vo výške 97.500,- Eur, a mala slúžiť na zabezpečenie úhrady zvyšnej časti kúpnej ceny, ktorá mala byť pokrytá bankovým úverom, za budovu stolárskej dielne.

Začiatkom februára 2011 kontaktovali rodinu navrhovateľa rodinní známi z Prahy a žiadali o vrátenie zvyšnej dlžnej sumy vo výške cca 27.000,- Eur. Otec navrhovateľa opäť požiadaval odporcu 1/ o peňažnú pôžičku vo výške 22.000,-Eur, ktorú mu odporca 1/ poskytol pod podmienkou zabezpečenia záložnou zmluvou. K uzatvoreniu záložnej zmluvy však nedošlo a dňa 30.05.2011 bolo Správou katastra K. zavkladované pod V 1075/11 vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2010, ktorá mala byť pôvodne zničená, resp. ktorú navrhovateľ zničil, ale odporcovia nie. Uvedená kúpna zmluva mala slúžiť ako garancia do výšky 97.500,- Eur za prevod budovy stolárskej dielne v prospech kupujúceho L. X. a po zaplatení celej kúpnej ceny mala byť zničená, a nie použitá na zabezpečenie návratnosti pôžičky vo výške 22.000,- Eur.

V období medzi týmito udalosťami navrhovateľ predmetné nehnuteľnosti nadobudol od svojho otca. Následne uzatvoril navrhovateľ dňa 06.03.2009 s bankou (predtým ISTROBANKA, a.s. v súčasnosti Československá obchodná banka, a.s.) úverovú zmluvu č. 88057/533050/4900, na základe ktorej mu banka ako veriteľ poskytla úver vo výške 50.500,- Eur, zabezpečený zmluvou o zriadení záložného práva č. ZN 88057-533050/4900/2009 zo dňa 06.03.2009 k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa ako záložného dlžníka; tento úver vzhľadom na nezaplatenie splatného záväzku banka zosplatnila ku dňu 15.11.2014. Navrhovateľ žiadal o splátkový kalendár, avšak bezvýsledne, banka mu oznámila, že ak celý

záväzok nesplatí do 30.06.2015, začne výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti, čo sa aj stalo dňa 21.05.2015, kedy navrhovateľovi oznámila, že voči nemu eviduje pohľadávku vo výške 54.523,09 Eur, ktorá pozostáva z nezaplatenej istiny 48.000,- Eur, nezaplateného úroku vo výške 3.822,80 Eur, nezaplateného úroku z omeškania vo výške 2.700,29 Eur, v dôsledku čoho banka ako záložný veriteľ pristupuje k výkonu záložného práva, zavkladovaného pod č. V 443/09 formou odpredaja.

Okresný súd, opierajúc svoje rozhodnutie o ustanovenia § 74 ods. 1, § 75 ods. 1,2 prvá veta, 6, 8, § 76 ods.1 písm. e/, f/, ods. 2, 3 veta prvá, § 77 ods.1, § 79 ods.1 zákona č. 99/1963 zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej v texte aj „O. s. p.“) považoval návrh na nariadenie predbežného opatrenia sčasti za dôvodný; po oboznámení sa s dôvodmi uvedenými v návrhu (navrhovateľ vidí nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy v tom, že vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ku ktorým má banka začať výkon záložného práva, je sporné; v prípade výkonu záložného práva bez predchádzajúceho určenia vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, v prípade ich speňažením a vyplatením výťažku zo speňaženia odporcom by mohlo dôjsť k porušeniu práv navrhovateľa podľa § 151m ods. 10 OZ a nenávratný stav), ako aj s listinnými dôkazmi, predloženými navrhovateľom (rozhodnutie Správy katastra XXXX/XX č. V 1075/11 z 30.05.2011, kúpna zmluva, uzavretú medzi navrhovateľom a odporcami 1/,2/ z 17.12.2010, úverová zmluva č. 88057/533050/4900 zo dňa 06.03.2009, zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZN 88057-533050/4900/2009 z 06.03.2009, oznámenie o zosplatnení úveru zo dňa 26.11.2014, žiadosť o splátkový kalendár - odpoveď 18.03.2015, oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 I OZ zo dňa 21.05.2015, uznesenie Krajského riaditeľstva PZ v Banskej Bystrici, odbor Kriminálnej polície č. k. ČVS: KRP-22/1-VYS-BB-2015 zo dňa 01.04.2015) uzavrel, že pre nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, musia existovať také objektívne preukázateľné a konkrétne dôkazy, z ktorých jednoznačne a nepochybne vyplýva, že účastník konania výkon budúceho súdneho rozhodnutia o nároku navrhovateľa zmarí alebo aspoň ohrozí. Hoci účelom rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia nie je judikovať závery súdu vo veci samej, zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút, ktorého základnou funkciou je dočasne upraviť pomery účastníkov; nárok (právo) nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Súd pri rozhodovaní o ňom nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej; obmedzí sa len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť dočasnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k dočasnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratnému následku, alebo stavu, ktorý by bol zvrátiť len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami.

Súd posúdil návrh na nariadenie predbežného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti nároku, ktorému sa má priznať predbežná ochrana, opísania rozhodujúcich skutočností, odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a tiež potreby dočasnej úpravy vzťahov účastníkov konania a vyhodnotil ho ako čiastočne dôvodný. Navrhovateľ sa domáha vydania predbežného opatrenia, pretože podľa jeho názoru je vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam sporné; účelom kúpnej zmluvy, ktorou vlastnícke právo na odporcov previedol, nemal byť prevod vlastníckeho práva, ale zabezpečenie záväzkov kupujúceho L. X. voči odporcovi 1/ z kúpnej zmluvy ohľadom prevodu stolárskej dielne.

Súd mal preukázané, že záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZN 88057-533050/4900/2009 zo dňa 06.03.2009 zriadil navrhovateľ, pričom následne malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva na odporcov 1/,2/ kúpnu zmluvou zo dňa 17.12.2010. Je zrejmé, že v súlade s §151h ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) došlo k prevodu práv a povinností navrhovateľa ako záložcu na odporcov 1/,2/, a to vrátane práva na vydanie výťažku z predaja predmetných nehnuteľností v zmysle § 151m ods. 10 OZ, ak tento výťažok prevýši zabezpečenú pohľadávku. Súd mal z oznámenia o zosplatnení úveru zo dňa 26.11.2014, žiadosti o splátkový kalendár - odpoveď 18.03.2015 a oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. I OZ zo dňa 21.05.2015 preukázané, že banka, v prospech ktorej sú predmetné nehnuteľnosti založené, v čase pred doručením návrhu na nariadenie predbežného opatrenia pristúpila k realizácii záložného práva.

Navrhovateľ sa v konaní vo veci samej mieni domáhať určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Účelom predbežného opatrenia nie je prejudikovať, či skutočne k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam z navrhovateľa na odporcov došlo; z predložených písomných dôkazov mal však súd osvedčené, že pokiaľ by bol navrhovateľ v konaní vo veci samej úspešný, mal by v zmysle § 151m ods. 10 OZ právo na vydanie výťažku z predaja predmetných nehnuteľností, pokiaľ by tento prevyšoval hodnotu zabezpečenej pohľadávky, pričom za súčasného stavu toto právo prináleží odporcom 1/ a 2/.

S prihliadnutím na skutočnosť, že preukázateľne došlo k začatiu realizácie záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam bankou, súd považoval za osvedčenú existenciu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy ako zákonnej podmienky na nariadenie predbežného opatrenia. Preto v tejto časti vyhodnotil návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako dôvodný.

Nariadenie predbežného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv odporcov a záložného veriteľa ako tretej osoby. Súd preto prihliadal na to, či nariadením predbežného opatrenia nedôjde k zásahu do práv odporcov a záložného veriteľa nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Zásah do práv odporcov a do práv záložného veriteľa v štádiu pred meritórnym rozhodnutím vo veci súd považoval za primeraný, pretože týmto nebude dotknuté ich vlastnícke právo, pokiaľ by bol navrhovateľ v konaní vo veci samej neúspešný a ani právo na vydanie zostatku z ich predaja. Navrhovateľovi bolo potrebné priznať právnu ochranu predbežným opatrením, pretože ak by bol vo veci samej úspešný a súd by konštatoval, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností, mal by nárok na vydanie výťažku z dražby v zmysle § 151m ods. 10 OZ, ktorý by v prípade úspešného predaja zálohu bol už vyplatený odporcom, a teda by bol účel rozhodnutia, ktorého sa navrhovateľ mieni domáhať v konaní vo veci samej, zmarený; nevyhovením návrhu by mohla nastať situácia, ktorú by nebolo možné zvrátiť, a tým by právo navrhovateľa aj v prípade úspechu jeho návrhu na začatie konania nemohlo byť realizované.

Nariadenie predbežného opatrenia nemá žiaden vplyv na trvanie a existenciu záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Záložný veriteľ je len v určitom rozsahu obmedzený v tom, že na základe nariadeného predbežného opatrenia sa musí zdržať jeho výkonu do času nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej, pričom ide o obmedzenie, ktoré možno od záložného veriteľa ako od tretej osoby spravodlivo požadovať.

Vo zvyšnej časti, t.j. v ktorej sa navrhovateľ domáhal voči odporcom 1/,2/ uloženia povinnosti zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami, súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný zamietol. Hoci mal súd osvedčenú existenciu nároku navrhovateľa vo vzťahu ku banke, voči odporcom 1/, 2/ žiadnym spôsobom neosvedčil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, nepredložil žiaden dôkaz a ani iným spôsobom nepreukázal, že zo strany odporcov 1/,2/ došlo ku akýmkoľvek úkonom, ktorými by sa títo snažili predmetné nehnuteľnosti previesť na inú osobu, resp. ich inak zaťažiť; v tejto časti nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy nebolo preukázané.

V súlade s § 76 ods. 3 veta prvá O. s. p. súd uložil navrhovateľovi povinnosť do 30 dní od doručenia uznesenia o nariadenom predbežnom opatrení podať návrh na začatie konania vo veci samej s tým, že pokiaľ tak neurobí, predbežné opatrenie zákonným spôsobom (§ 77 ods. 1 písm. a) O. s. p.) zanikne. O trovách predbežného opatrenia rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej v súlade s § 145 O. s. p..

Proti tomuto rozhodnutiu podal včas odvolanie záložný veriteľ - Československá obchodná banka, a.s.; žiadal, aby odvolací súd zrušil výrok uznesenia, ktorým mu uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, pretože ho považuje za nesprávne a nezákonné v zmysle § 205 ods. 2 písm. d/ a f/ O. s. p. z dôvodu, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z neprávneho právneho posúdenia veci. Súd len prevzal argumentáciu navrhovateľa bez bližšieho preskúmania opodstatnenosti a pravdivosti dôvodov na vydanie predbežného opatrenia. Súd mal najprv skúmať otázku dôvodnosti a prípustnosti predbežného opatrenia; zákonnou podmienkou predbežného opatrenia je taký stav právnych (nie iba skutkových) vzťahov medzi účastníkmi, ktorý bezpodmienečne vyžaduje dočasnú a rýchlu súdnu úpravu, pričom zásah do práv dotknutého účastníka musí byť primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práva a právom chránených záujmov. Navrhovateľ uzavrel dňa 06.03.2009 s právnym predchodcom ČSOB - Istrobanka, a.s. ako veriteľom úverovú zmluvu, na základe ktorej mu poskytol hypotekárny úver vo výške úverového limitu 50.500,-Eur. Na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere bola dňa 06.03.2009 uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti; keďže počas trvania úverového vzťahu došlo ku zmene vlastníka nehnuteľnosti, boli nadobúdatelia zálohu (odporcovia) povinní strpieť výkon záložného práva v zmysle záložnej zmluvy. Po doručení oznámenia o začatí výkonu záložného práva skontaktoval záložného veriteľa nadobúdateľ zálohu - odporca 1/ so žiadosťou o umožnenie vyplatiť celú dlžnú sumu. Dňa 23.06.2015 bola v prospech úverového účtu uhradená požadovaná suma vo výške 52.500,-Eur s tým, že zvyšok úrokov z omeškania ČSOB odpustila, o čom bol odporca 1/ vyrozumiený listom zo dňa 17.06.2015, ktorý si osobne prevzal na pobočke ČSOB. Na základe uhradenia dlžnej sumy z hypotekárneho úveru a zániku pohľadávky, ktorá bola zabezpečená záložným právom zaslal záložný veriteľ dňa 02.07.2015 „Výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností“, ktorý prevzal Okresný úrad Zvolen dňa 06.07.2015 a zriadil v ten deň na predmetnom LV plombu Z 1798/2015.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nebola osvedčená bezprostredne hroziaca ujma, ktorá by mala za následok obavu, že by výkon súdneho rozhodnutia mohol byť ohrozený. Prípadná neplatnosť spornej kúpnej zmluvy by nemala za následok obnovenie záložného práva k nehnuteľnosti z dôvodu, že zabezpečená pohľadávka bola uhradená a zanikla; ČSOB preto nemá právny dôvod na výkon záložného práva.

K odvolaniu banka pripojila listinné doklady - začatie výkonu záložného práva (list z 21.05.2015), výpis z úverového účtu, potvrdenie o výške zostatku úveru a súhlas so splatením zo dňa 17.06.2015, výmaz záložného práva zo dňa 30.06.2015 a doklad, preukazujúci doručenie výmazu záložného práva.

Proti uzneseniu okresného súdu v jeho zamietajúcej časti podal odvolanie aj navrhovateľ s odkazom na § 205 ods. 2 písm. f O. s. p. vzhľadom na nesprávne právne posúdenie veci. Odporcovia sú oprávnení aj naďalej nakladať s nehnuteľnosťou, pričom ich oprávnenie je limitované len súhlasom záložného veriteľa, teda tretej osoby. Pokiaľ by sa rozhodli nehnuteľnosť predať, tretia osoba by nemala výhrady proti takému prevodu, ak by bol odplatný. Odporcovia najmä z dôvodu blížiaceho sa súdneho sporu o určenie vlastníckeho práva, ktorému sa budú snažiť vyhnúť, budú mať záujem nehnuteľnosť scudzíť. V takom prípade by sa postavenie navrhovateľa zhoršilo najmä z dôvodu, že v prípade predaja by možný kupujúci nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a došlo by ku vzniku ďalšieho neplatného právneho úkonu. V konaní o určenie vlastníckeho práva predstavuje činnosť smerujúca k scudzovaniu nehnuteľností bezprostredne hroziacu ujmu; v takomto konaní vzniká hroziaca ujma už tým, že odporca má potenciálnu možnosť v priebehu ako aj pred začatím konania so spornými nehnuteľnosťami nakladať. Okresný súd síce uznal nárok navrhovateľa, ale neposkytol mu komplexne ochranu, spoliehajúc sa na to, že odporcovia nehnuteľnosť neprevedú na iné osoby, keď doposiaľ také úkony neuskutočnili; odporcom nič nebráni v prevode nehnuteľnosti, sú limitovaní jedine súhlasom tretej osoby a v konečnom dôsledku navrhovateľ príde o nehnuteľnosť rovnako, akoby tretia osoba uskutočnila výkon záložného práva s rovnakými dôsledkami zhoršenia postavenia navrhovateľa v súdnom spore o určenie vlastníckeho práva. Preto žiadal, aby odvolací súd zmenil uznesenie o nariadenom predbežnom opatrení v jeho zamietajúcom výroku a uložil odporcom 1/, 2/ povinnosť zdržať sa nakladania s pozemkom -parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, -pozemok - parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a -stavba - rodinný dom postavený na parcele reg. „C“ parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, všetky nachádzajúce sa v k.ú. U., obec K., okres K., zapísané na LV č. XXXX, evidovanom Okresným úradom K., odbor katastrálny, a to najmä nehnuteľnosti prevádzkať na inú osobu, vkladať ako vklad do spoločnosti alebo družstva, zriaďovať k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam záložné práva či vecné bremená, meniť výmeru vyššie uvedených nehnuteľností, meniť druh vyššie uvedených nehnuteľností, zriaďovať na nehnuteľnostiach stavby, stavebné úpravy, terénne úpravy a prenechať užívanie vyššie uvedených nehnuteľností inej osobe na dobu dlhšiu ako jeden rok.

Po doručení odvolania Československej obchodnej banky, a.s. súdom navrhovateľ vo svojom vyjadrení k odvolaniu namietol, že konanie Československej obchodnej banky, a.s. vo vzťahu k zaplateniu úveru nie je v súlade s dobrými mravmi, pretože došlo ku zaplateniu dlhu navrhovateľa bez toho, aby bol o tom bankou informovaný. V odvolaní banky sú uvedené nové skutočnosti, o ktorých v čase podania návrhu dňa 11.06.2015 na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ nemal vedomosť; zmenu skutkového stavu nezavinil; k zaplateniu jeho dlhu došlo dňa 15.06.2015, návrh na výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností bol doručený na príslušný katastrálny úrad dňa 06.07.2015. Navrhovateľ nemá vedomosť, či záložné právo bolo skutočne z katastra nehnuteľností vymazané; preto, ak súd vydal uznesenie o nariadení predbežného opatrenia 3 dni po doručení návrhu na výmaz záložného práva, t.j. 09.07.2015, je nanajvýš pravdepodobné, že k výmazu záložného práva z listu vlastníctva v čase vydania predbežného opatrenia nedošlo. Svedčí o tom aj tvrdenie banky, podľa ktorého bola na LV P. v deň doručenia vyznačená plomba. Pre rozhodnutie súdu je rozhodujúci skutkový stav v čase rozhodnutia veci, preto nariadenie predbežného opatrenia bolo dôvodné aj voči banke. Zaplatenie úveru nebolo navrhovateľovi ako obligačnému dlžníkovi oznámené, dozvedel sa o tom až na základe dôkazov priložených k odvolaniu banky; neoznámili mu to ani odporcovia. Má pochybnosti, či po právnej stránke mohlo dôjsť k splneniu úveru odporcami. V návrhu vo veci samej navrhovateľ popiera právne postavenie odporcov ako vlastníkov v tom čase zaťažených nehnuteľnosťami a teda aj ich právne postavenie záložcov v zmysle § 151 h ods. 1,2 OZ. Preto spochybňuje ich plnenie titulom splnenia povinnosti záložcu voči záložnému veriteľovi; nepovažuje ich plnenie za tzv. plnenie za iného, pretože na to musia byť splnené ustanovené zákonné predpoklady, ktoré z predložených dôkazov tretej osoby nevyplývajú. Takýmto plnením zo strany osoby neoprávnenej plniť nemohlo dôjsť k splneniu dlhu navrhovateľ.

Vzhľadom na zmenu skutkového stavu po vydaní predbežného opatrenia navrhovateľ uviedol aj ďalšie argumenty, svedčiace o dôvodnosti jeho odvolania. Nové dôvody nemohol uviesť v odvolaní ako odvolací dôvod podľa § 205a O. s. p., pretože sa o nich dozvedel až dňa 04.09.2015 po doručení odvolania banky navrhovateľovi na vyjadrenie, pričom odvolacia lehota na podanie odvolania, ktorú využil, mu uplynula dňa 28.07.2015. Pokiaľ v podanom odvolaní argumentoval prípadnou možnosťou odporcov za súhlasu banky previesť nehnuteľnosti na tretie osoby, po zmene skutkovej a právnej situácie majú odporcovia možnosť kedykoľvek previesť sporné nehnuteľnosti na tretie osoby, pretože im v tom už nebránia účinky oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 I ods. 2 OZ, keďže na nehnuteľnosti už neviazne záložné právo, pretože bolo z katastra vymazané. Dokonca ani predbežné opatrenie okresného súdu nemá na dispozíciu odporcov s nehnuteľnosťami žiadny vplyv, pretože smeruje voči banke. Riziko bezprostredne hroziacej ujmy v podobe scudzenia nehnuteľností po začatí konania vo veci samej je oproti skutkovému stavu v čase vydania predbežného opatrenia zvýšené. Odporcovia už môžu voľne nakladať s nehnuteľnosťami a hrozí, že tak urobia hneď po doručení žaloby o určenie vlastníckeho práva, vedenej na okresnom súde pod sp. zn. 18C/291/2015, aby sa vyhli súdnemu konaniu, pretože po prevode nehnuteľností už nebudú účastníkmi konania. Dočasná úprava pomerov je nevyhnutná aj preto, aby v prípade scudzenia nehnuteľností na tretiu osobu nevznikla konkurencia dvoch záujmov v podobe nemo plus iuris c/a ochrana dobromyseľného nadobúdateľa. Nariadenie predbežného opatrenia nielenže zamedzí špekulatívnemu konaniu odporcov, ale zabezpečí samotný účel občianskeho súdneho konania, napr. aby nedochádzalo k zbytočnému procesnému nástupníctvu, vyhýbanie sa náhrade trov a pod. Zamedzenie uvedených následkov je účelom predbežného opatrenia, keďže ide o zabezpečovací inštitút v súdnom konaní.

Navrhovateľ naďalej s rodičmi sporné nehnuteľnosti užíva bez akéhokoľvek zmluvného vzťahu s odporcami, platia služby aj poplatky, cítia sa vlastníkmi nehnuteľnosti, hoci o tom nesvedčí list vlastníctva. Podstatné je to pri posúdení osvedčenia nároku a dôvodnosti potreby nariadenia predbežného opatrenia, pretože tým, že nehnuteľnosti neužívajú, dočasné predbežné opatrenie do ich práv nijako nezasiahne. Odporca 1/ sám pri výsluchu v trestnej veci na Krajskom riaditeľstve PZ v Banskej Bystrici priznal, že nehnuteľnosť má vo vlastníctve ako prípadnú zábezpeku, resp. záloh. Tvrdenie odporcu 1/ svedčí o špekulatívnosti nadobudnutia vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam a vytvára záver, že bez nariadenia predbežného opatrenia existuje riziko ďalšieho špekulatívneho konania odporcov s nehnuteľnosťami navrhovateľa. Z týchto dôvodov považoval potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania za nevyhnutnú; preukázal splnenie všetkých podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia. Preto žiadal, aby odvolací súd výrok I. uznesenia okresného súdu potvrdil a výrok II. zmenil tak, že odporcom 1/, 2/ uloží povinnosť zdržať sa nakladania s pozemkom -parcela reg. „C“ parc. č. XXX o výmere 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, -pozemok - parcela reg. „C“ parc. č. XX o výmere 679 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady a -stavba - rodinný dom postavený na parcele reg. „C“ parc. č. XX, súpisné číslo stavby XXX, všetky nachádzajúce sa v k.ú. U., obec K., okres K., zapísané na LV č. XXXX, evidovanom Okresným úradom K., odbor katastrálny, a to najmä nehnuteľnosti prevádzkať na inú osobu, vkladať ako vklad do spoločnosti alebo družstva, zriaďovať k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam záložné práva či vecné bremená, meniť výmeru vyššie uvedených nehnuteľností, meniť druh vyššie uvedených nehnuteľností, zriaďovať na nehnuteľnostiach stavby, stavebné úpravy, terénne úpravy a prenechať užívanie vyššie uvedených nehnuteľností inej osobe na dobu dlhšiu ako jeden rok.

Odporcovia 1/, 2/ vo vyjadrení žiadali odvolanie navrhovateľa zamietnuť.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu § 212 ods. 1 O. s. p. bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a odvolaniami napadnuté výroky uznesenia okresného súdu zmenil v zmysle § 220 O. s. p. z nasledovných dôvodov:

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

Predbežným opatrením sa má poskytnúť dočasná ochrana účastníkovi, zabrániť ďalšiemu zhoršeniu jeho právneho postavenia a to aj v situácii, keď súd nemá náležite zistený skutkový stav veci. Dočasnou úpravou súd nie je viazaný v ďalšom konaní, predbežným opatrením sa neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov konania. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia však musí byť preukázaný a osvedčený; ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, skonštatuje to v

odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať (§ 76 ods. 4 O. s. p.); v tomto zmysle postupoval aj okresný súd, keď sa sčasti stotožnil s návrhom a nariadil predbežné opatrenie z dôvodov, uvedených v uznesení.

Po preštudovaní predloženého spisu prvostupňového súdu odvolací súd dospel k názoru, že Okresný súd Zvolen za skutkového stavu v čase jeho rozhodovania rozhodol o nariadení predbežného opatrenia správne. Pre rozhodnutie súdu je ale rozhodujúci skutkový stav v čase jeho rozhodovania; z podaného odvolania banky vyplynuli skutočnosti, na základe ktorých možno konštatovať takú zmenu skutkového stavu v čase rozhodovania odvolacieho súdu, že je namieste považovať nariadenie predbežného opatrenia voči banke za nedôvodné. Zmenu pomerov na strane účastníkov vzhľadom na vyplatenie dlhu navrhovateľa v prospech banky odporcom 1/ a následný návrh na zrušenie záložného práva (zrušenie záložného práva a vyznačenie plomby na liste vlastníctva si krajský súd preveril na internetovom portáli [www.katasterportál.sk](http://www.katasterportál.sk) <<http://www.katasterportál.sk>>) predstavuje také okolnosti, ktoré viedli krajský súd ku zmene a zamietnutiu návrhu na nariadenie predbežného opatrenia voči banke, ako záložnému veriteľovi.

Za tejto právnej situácie pominuli účinky oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 I ods. 2 OZ a odporcom 1/,2/ v súčasnosti už nič nebráni v prevode nehnuteľností na tretie osoby; na nehnuteľnosti neviazne záložné právo, pretože bolo z katastra vymazané. Riziko bezprostredne hrozacej ujmy v podobe scudzenia nehnuteľností oproti skutkovému stavu v čase vydania predbežného opatrenia okresným súdom existuje: odporcovia môžu voľne nakladať s nehnuteľnosťami. Zo spisového materiálu nevyplývajú skutočnosti, ktoré by svedčili o takýchto aktivitách odporcov, preto ich vydanie predbežného opatrenia ani nijako vážne neobmedzí. Nariadenie predbežného opatrenia je v záujme stabilizácie právnych vzťahov účastníkov do skončenia konania vo veci samej o určenie vlastníckeho práva; pre hospodárnosť súdneho konania vo veci samej je potrebné, aby bol zachovaný okruh účastníkov a aby nedochádzalo k zbytočnému procesnému nástupníctvu.

Odvolací súd preto považoval odvolanie banky za dôvodné a uznesenie okresného súdu v prvom výroku zmenil a zamietol a vzhľadom na odvolanie navrhovateľa uznesenie v druhom výroku zmenil a odporcom uložil povinnosť tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia vyššie (§ 220 O. s. p.).

O trovách konania odvolací súd nerozhodoval, lebo o nich nerozhodoval ani okresný súd; o trovách bude rozhodnuté vo veci samej (§ 145 O. s. p.).

Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.