

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 10Cb/43/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1616202043  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Malinowska  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1616202043.1

## Uznesenie

Okresný súd Malacky, v právnej veci navrhovateľa REALITY - SVIT 3 s.r.o., Nová ulica 1588, 90031 Stupava, IČO : 48 272 647, proti odporcovi AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a.**

Odporcovi súd náhradu trov konania **n e p r i z n á v a.**

### odôvodnenie:

Navrhovateľ doručil Okresnému súdu Malacky dňa 07.03.2016 návrh, ktorým sa voči odporcovi domáha nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť upustiť od vykonania dražby, ktorá sa má uskutočniť v priestoroch AUKČNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o., Kopčianska ul. č. 10, Bratislava (objekt O., nebytový priestor č. A XXX), dňa 29.03.2016 o 10:00 hod. na základe návrhu na vykonanie dražby uskutočneného obchodnou spoločnosťou SSC-KK s.r.o., so sídlom Nová Ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072 veriteľa obchodnej spoločnosti REALITY - X42 CZ s.r.o., so sídlom Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, ČR, IČO: 277 24 794, na základe Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.01.2011 v spojení so Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej v konaní o návrhu navrhovateľa proti odporcovi o určenie neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi odporcom a navrhovateľom dražby, spoločnosťou SSC-KK s.r.o., so sídlom Nová Ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072, predmetom ktorej je predaj nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľa, evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. XXXX v k.ú. M. a to: pozemok registra H. s parc.č.XXX/X - ostatné plochy o výmere XXXXX m2, pozemok registra H. s parc.č.XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m2, stavba - budova so súp.č.XXXX na parcele č.XXX/X.

Zároveň žiadal, aby mu súd uložil povinnosť podať návrh vo veci samej v lehote 30 dní od doručenia predbežného opatrenia, a to návrh na začatie konania proti odporcovi o určenie neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi odporcom a navrhovateľom dražby, spoločnosťou SSC-KK s.r.o., so sídlom Nová Ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072, predmetom ktorej je predaj nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľa evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. XXXX v k.ú. M., a to: pozemok registra H. s parc.č.XXX/X - ostatné plochy o výmere XXXXX. m2, pozemok registra H. s parc.č.XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m2, stavba - budova so súp.č.XXXX na parcele č.XXX/X.

Navrhovateľ skutkovo odôvodnil návrh tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, pre k.ú. M., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX a to: pozemok s parc.č. XXX/X, ostatné plochy vo výmere XXXXX m2, pozemok s parc.č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2, stavba - budova so súp. č. XXXX

na pozemku s parc. č. XXX/X. Dňa 29.02.2016 mu zo strany odporcu ako dražobníka bola doručená výzva zo dňa 18.02.2016, ktorou bol vyzvaný na základe návrhu na vykonanie dražby k umožneniu vykonania obhliadky nehnuteľností na účely jej ohodnotenia. Dražba má prebehnúť dňa 29.03.2016, a to na základe návrhu na vykonanie dražby podaného zo strany obchodnej spoločnosti SSC-KK s.r.o., so sídlom Nová Ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072, ktorá má byť na základe Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.01.2011 v spojení so Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011 veriteľom obchodnej spoločnosti REALITY - X42 CZ s.r.o., so sídlom Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, ČR, IČO: 277 24 794.

Navrhovateľ uvádza, že v prípade vykonania dražby odporcom by došlo k závažnému zásahu do jeho práv, nakoľko vykonaním dražby dôjde k porušeniu ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. zákon o dobrovoľných dražbách. Navrhovateľ uvádza, že spoločnosť REALITY - X42 CZ s.r.o. voči odporcovi podala žalobu, na základe ktorej sa domáha určenia, že spoločnosť SSC-KK s.r.o. nie je veriteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom a nie je oprávnená na výkon záložného práva, v ktorom konaní poukazuje na skutočnosti, z ktorých možno dovodiť neexistenciu záložného práva viazuceho na nehnuteľnostiach. Z výpisu z obchodného registra navrhovateľa dražby je zrejmé, že jeho štatutárnym orgánom boli v čase podpisu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a Zmluvy o zriadení záložného práva a doposiaľ, sú dvaja konatelia, a to V. a N., pričom funkcia konateľa u oboch vznikla ku dňu 23.12.2010. Z výpisu z obchodného registra zároveň vyplýva, že za spoločnosť SSC-KK s.r.o. mali v čase uzavretia týchto zmlúv a doposiaľ majú konať konatelia spoločne a nerozdielne, a to tak, že k napísanému alebo vytlačenému menu spoločnosti pripojiť svoj podpis. Porovnaním podpisov štatutárných zástupcov odporcu na Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, dodatku č.1 k nej a Zmluve o zriadení záložného práva bolo zistené, že na týchto sú rozdielne podpisy konateľa spoločnosti SSC-KK s.r.o. Kamila Kuzmu a teda, že Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nepodpísal konateľ žalovaného N., ale jeho otec, ktorý má zhodné meno a priezvisko. Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je podľa navrhovateľa absolútne neplatný právny úkon podľa § 40 ods.3 Občianskeho zákonníka a táto nemohla od počiatku spôsobiť akékoľvek právne následky, ergo nemohlo dôjsť na jej základe k platnému zriadeniu a vzniku záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa v prospech spoločnosti SSC-KK s.r.o., ktoré je v súčasnej dobe evidované v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, pre k.ú. M., na LV č.XXXX, keďže podľa uzatvorenej zmluvy bolo k nehnuteľnostiach zriadené záložné právo v prospech žalovaného veriteľa a to i) na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na vrátenie peňažnej sumy vo výške 450.000 € pre prípad porušenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 3.6 zmluvy a ii) na zabezpečenie peňažnej pohľadávky na vrátenie peňažnej sumy vo výške 500.000 € pre prípad porušenia povinností uvedenej v bode 3.8 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Vzhľadom na akcesorickú povahu záložného práva, nemôže toto existovať bez existencie pohľadávky, ktorú má zabezpečovať, pretože vznik a trvanie záložného práva nerozlučne súvisí so zabezpečenou pohľadávkou. S uvedenými tvrdeniami navrhovateľ oboznámil odporcu, ktorému uviedol, že vo veci došlo k podaniu určovacej žaloby a očakáva vydanie súdneho rozhodnutia, ktoré potvrdí opísané skutočnosti. Ak teda odporca vie o tej skutočnosti, že zmluvy od ktorých existencie odvodzuje navrhovateľ dražbu svoju pohľadávkou zabezpečenú záložným právom sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi, mal by na tento prípad analogicky aplikovať § 19 ods. 1 písm. b) zákona o dobrovoľných dražbách a od dobrovoľnej dražby upustiť. Navrhovateľ poukazuje aj na tú skutočnosť, že v zmysle § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách je povinnosťou dražobníka, v prípade, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok najmenej 30 dní pred konaním dražby. Navrhovateľovi však zo strany odporcu nebol do dnešného dňa zaslaný znalecký posudok podľa § 12 ods. 4 zákona, tento znalecký posudok bol doručený len predchádzajúcemu vlastníčkovi nehnuteľností, a to napriek tomu, že v čase vyhotovenia znaleckého posudku už bol vlastníkom nehnuteľností navrhovateľ. Navrhovateľovi, ako vlastníčkovi nehnuteľností bol doručený len revízný znalecký posudok vypracovaný v zmysle § 12 ods. 5 zákona. Splnenie povinnosti podľa § 12 ods. 4 zákona voči vlastníčkovi je pritom spojené s možnosťou podania námietky voči znaleckému posudku a taktiež s možnosťou požiadať o vypracovanie revízneho znaleckého posudku.

Navrhovateľ súdu uviedol, že návrhom vo veci samej sa bude navrhovateľ domáhať určenia neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi odporcom a navrhovateľom dražby, predmetom ktorej je predaj nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľa, evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, na LV č.XXXX v k.ú. M. a to pozemok registra H. s pare. č.

XXX/X - ostatné plochy o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, pozemok registra H. s parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvorí o výmere XXXX m<sup>2</sup>, stavba - budova so súp.č. XXXX na parcele č. XXX/X.

Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľ vidí v tom, že ak dôjde v dôsledku predaja (prevodu) nehnuteľností tvoriacich predmet záložného práva tretej osobe, obnovenie vlastníckeho práva navrhovateľa k týmto nehnuteľnostiam (zálohu) bude znemožnené, tzn. predajom nehnuteľností na dražbe by pre navrhovateľa pre prípad úspechu vo veci samej vznikol nenávratný stav vo vzťahu k obnoveniu jeho vlastníckeho práva.

Podľa § 74 ods. 1 O.s.p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 2 veta prvá a tretia O.s.p, návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

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

Podľa ustanovenia § 75 ods. 8 veta prvá a druhá O.s.p. o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručí súd ostatným účastníkom až spolu s uznesením, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené.

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.

Predbežné opatrenie je prostriedkom, ktorým možno poskytnúť okamžitú ochranu porušeným alebo ohrozeným právam v tých prípadoch, keď situácia vyžaduje, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov konania alebo, ak je tu obava, že by mohol byť ohrozený výkon súdneho rozhodnutia. Plní predovšetkým zaisťovaciu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, resp. vytvoriť pokojný stav, aby sa navrhovateľ mohol nerušene domáhať svojho práva. Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov.

Predbežné nariadenie možno teda nariadiť z dvoch dôvodov. Jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov konania, druhým potreba zabezpečiť výkon súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, musí navrhovateľ osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana ako aj nebezpečenstvo bezprostrednej hroziacej ujmy. Predbežné opatrenie musí mať vzťah k právnomu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej.

Súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi tvoriacimi spisový materiál a dospel k záveru, že návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný. Navrhovateľ dostatočným spôsobom neosvedčil zákonné skutočnosti umožňujúce prijať záver o miere osvedčenosti nároku vo veci samej, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Je na navrhovateľovi predbežného opatrenia nesúcom v tomto smere procesnú zodpovednosť, aby rozhodujúce skutočnosti osvedčil tak, aby sa súdu javili aspoň ako pravdepodobné a nie je úlohou súdu nahrádzať jeho činnosť.

Súd v prvom rade uvádza, že základná otázka, ktorá má byť dôvodom pre nariadenie predbežného opatrenia, už bola tunajším súdom opakovane judikovaná a návrh na nariadenie predbežného opatrenia v súdnej veci je založený opäť na obsahovo identických skutkových tvrdeniach, ktoré už tunajší súd,

ako aj odvolací súd, posudzoval vo všetkých návrhoch navrhovateľa alebo jeho právnych predchodcov, a to :

- konanie sp. zn. 10Cb/292/2015 na základe návrhu právneho predchodcu navrhovateľa REALITY - X 42 CZ s.r.o., Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, Česká republika, IČO: 277 24 794, zastúpeného právnym zástupcom Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS, s.r.o., Potočná 41/109, 900 01 Trenčín, IČO : 36 857 882, doručeného Okresnému súdu Malacky dňa 09.10.2015, ktorým sa voči odporcovi SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO : 43 928 072 domáha určenia neplatnosti Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010. Zároveň sa spolu s návrhom vo veci samej domáhal nariadenia predbežného opatrenia. O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd rozhodol Uznesením č.k. 10Cb/292/2016-29 zo dňa 05.11.2015 tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, rozhodnutie bolo potvrdené Uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Cob/328/2015-47 zo dňa 28.12.2015, pričom návrh na nariadenie predbežného opatrenia bol odôvodnený identickými skutkovými tvrdeniami ako v súdnej veci (neplatnosť Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010 z dôvodu, že túto nepodpísal konateľ žalovaného N., ale jeho otec, ktorý má zhodné meno a priezvisko); konanie v merite nie je ku dňu rozhodovania súdu právoplatne skončené,

- právny predchodca navrhovateľa REALITY - SVIT 2 s.r.o., Nová ulica 1588, 90031 Stupava, IČO : 48 273 473, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS, s.r.o., Potočná 41/109, 900 01 Trenčín, IČO : 36 857 882, proti odporcovi SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO : 43 928 072, doručil Okresnému súdu Malacky dňa 26.11.2015 návrh, ktorým sa voči odporcovi domáhal určenia neplatnosti Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010. Zároveň sa spolu s návrhom vo veci samej domáhal nariadenia predbežného opatrenia. V texte žalobného návrhu, ako aj návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, uviedol, že navrhovateľ je právnym nástupcom REALITY - X 42 CZ s.r.o., Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, Česká republika, IČO: 277 24 794, čo súd zistil, aj lustráciou portálu katastra nehnuteľností. Konanie bolo vedené pod spis. zn. 10Cb/332/2015. Súd konanie z dôvodu prekážky začatej veci Uznesením č.k. 10Cb/332/2015-19 zo dňa 07.12.2015 zastavil, nakoľko návrh vo veci samej, ako aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia v konaní sp.zn. 10Cb/332/2015, boli identické čo do obsahu ako aj navrhovaného petitu návrhu v merite veci, ako aj petitu predbežného opatrenia, ako aj v prejednávanej veci sp. zn. 10Cb/292/2015. Súd dospel k záveru, že v súdnej veci ide o začaté konanie, ktoré má rovnakých účastníkov, rovnaký predmet konania a rovnaké skutkové okolnosti, od ktorých sa odvodzuje právo, pričom pokiaľ ide o totožnosť účastníkov, pôvodný účastník v konaní sp.zn. 10Cb/292/2015 bol vystriedaný právnym nástupcom v druhom konaní, tento bol ako právny nástupca pôvodného účastníka výslovne označený. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 08.01.2016;

- konanie pod sp. zn. 10Cb/275/2015, medzi navrhovateľom REALITY-X42 CZ s.r.o., IČO: 277 247 94 a odporcom SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO : 43 928 072, kde sa navrhovateľ domáha určenia, že odporca nie je veriteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom a nie je oprávnený na výkon záložného práva, pričom uplatnený nárok odvodzuje z účastníkmi uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010, zároveň sa spolu s návrhom vo veci samej domáhal nariadenia predbežného opatrenia s identickým obsahom povinností, ako v ostatných konaniach (uloženie zákazu vykonávať záložné právo). O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd rozhodol Uznesením č.k. 10Cb/275/2015-27 zo dňa 07.10.2015 tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, rozhodnutie bolo potvrdené Uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 2Cob/312/2015-48 zo dňa 08.12.2015; konanie v merite veci nie je ku dňu rozhodovania súdu právoplatne skončené;

- konanie pod sp. zn. 10Cb/331/2015, medzi právnym predchodcom navrhovateľa REALITY - SVIT 2 s.r.o., (ako právnym nástupcom REALITY-X42 CZ s.r.o., IČO: 277 247 94) a odporcom SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO : 43 928 072, kde sa navrhovateľ domáhal určenia, že odporca nie je veriteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom a nie je oprávnený na výkon záložného práva, pričom uplatnený nárok odvodzoval z účastníkmi uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010. Konanie bolo vedené pod spis. zn. 10Cb/331/2015. Súd konanie z dôvodu prekážky začatej veci Uznesením č.k. 10Cb/331/2015-18 zo dňa 07.12.2015 zastavil, nakoľko návrh vo veci samej, ako aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia v konaní sp.zn. 10Cb/332/2015, boli identické čo do obsahu ako aj navrhovaného petitu návrhu v merite veci, ako aj petitu predbežného opatrenia, ako

aj v prejednávanej veci sp. zn. 10Cb/275/2015. Súd dospel k záveru, že v súdnej veci ide o začaté konanie, ktoré má rovnakých účastníkov, rovnaký predmet konania a rovnaké skutkové okolnosti, od ktorých sa odvodzuje právo, pričom pokiaľ ide o totožnosť účastníkov, pôvodný účastník v konaní sp.zn. 10Cb/331/2015 bol vystriedaný právnym nástupcom v druhom konaní, tento bol ako právny nástupca pôvodného účastníka výslovne označený. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 08.01.2016;

- konanie vedené pod sp. zn. 10Cb/8/2016 na návrh navrhovateľa voči odporcovi SSC-KK, s.r.o., Nová ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO : 43 928 072 o určenie neplatnosti Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010. Zároveň sa spolu s návrhom vo veci samej domáhal nariadenia predbežného opatrenia so skutkovo identickým obsahom návrhu, ktorý bol doručený súdu 21.01.2016 s identickým obsahom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia ako v konaní sp.zn.10Cb/9/2016 (a v prvej časti návrhu aj vo všetkých vyššie uvedených konaniach). O návrhu súd rozhodol Uznesením č.k. 10Cb/8/2016 zo dňa 15.02.2016 tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia v časti požadovaného uloženia zákazu nakladať s nehnuteľnosťami zamietol, vo zvyšku konanie o návrh na nariadenie predbežného opatrenia uloženia zákazu odporcovi vykonávať záložné právo, zastavil pre prekážku rozhodnutej veci a v merite veci konanie zastavil pre prekážku litispedencie, rozhodnutie v čase rozhodovania súdu o predbežnom opatrení nie je z dôvodu odvolania navrhovateľa právoplatné;

- konanie pod sp. zn.10Cb/9/2016 vedené na návrh navrhovateľa voči odporcovi SSC-KK, s.r.o., IČO: 43 928 072 o určenie, že na nehnuteľnostiach neviazne záložné právo, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia uloženia povinnosti odporcovi zdržať sa výkonu záložného práva zapísaného v časti H. listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. M. v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor na stavbu - budova so súp. číslom XXXX na parc.č.XXX/X a pozemky parc.č. XXX/ X - ostatné plochy vo výmere XXXXX m2 a parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXXX m2, zriadenom na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011, podľa ktorej vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. XXX/XX zo dňa 02.02.2011, a to až do právoplatnosti rozhodnutia o určení, že na uvedených nehnuteľnostiach neviazne záložné právo, ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011, uzatvorenej medzi spoločnosťou REALITY - X 42 CZ s.r.o., Nám. 1. máje 1605, 688 01 Uherský Brod, Česká republika, IČO: 277 24 794, v právnom postavení záložcu a odporcom v právnom postavení záložného veriteľa, podľa ktorej vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. XXX/XX zo dňa 02.02.2011, s identickým obsahom návrhu ako návrh v konaní sp. zn. 10Cb/8/2016, o návrhu súd rozhodol Uznesením č.k. 10Cb/9/2016 zo dňa 15.02.2016 tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia v časti požadovaného uloženia zákazu nakladať s nehnuteľnosťami zamietol, rozhodnutie v čase rozhodovania súdu o predbežnom opatrení z dôvodu odvolania navrhovateľa nie je právoplatné.

- v ďalšom konaní na tunajšom súde sp. zn. 7C/189/2016 na návrh navrhovateľa W. (ako fyzická osoba, ktorá je zároveň jediným konateľom navrhovateľa, ako aj jeho právnych predchodcov REALITY - X 42 CZ s.r.o., REALITY - SVIT 2 s.r.o.) proti odporcom 1/ REALITY - SVIT 3 s.r.o., IČO: 48 272 647, so sídlom Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica, ( ktorej je tiež identická fyzická osoba jediným konateľom), 2/ SSC-KK, s.r.o., IČO: 43 928 072, sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, navrhovateľ domáhal uloženia zákazu odporcovi 2/ vykonávať záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. M. v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor k parc. č.XXX/X - ostatné plochy o výmere XXXXX m2, k parc. č. XXX/X - zastavané plocha a nádvoría o výmere XXXX m2 a k stavbe - budove so súp. č. XXXX postavenej na parc. č. XXX/ X., ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011, podľa ktorej vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. XXX/XX a to až do právoplatnosti rozhodnutia v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a o určenie, že na nehnuteľnostiach neviazne záložné právo v prospech odporcu 2/. Tento návrh navrhovateľ (W. X.) odôvodňoval absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy zo dňa 14.12.2009 uzatvorenou medzi ním ako predávajúcim a spoločnosťou REALITY-X42 CZ s.r.o. pre rozpor § 135n ods. 2 Obchodného zákonníka platného v Českej republike v čase uzavretia kúpnej zmluvy, nakoľko išlo o nadobudnutie majetku medzi ovládanou a ovládajúcou osobou a cena nehnuteľnosti nebola stanovená na základe posudku znalca menovaného súdom a nadobudnutie majetku nebolo schválené valným zhromaždením spoločnosti REALITY-X42 CZ s.r.o., ktorá vznikla dňa 27.03.2007, teda v dobe od ktorej uzavretia tejto kúpnej zmluvy neuplynuli tri roky, pričom táto bola v čase uzavretia kúpnej zmluvy ovládaná navrhovateľom a touto zmluvou nadobúdala majetok od svojho zakladateľa (spoločníka). Spoločníkmi spoločnosti REALITY-X42 CZ s.r.o., v čase ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy bol navrhovateľ ak fyzická osoba s obchodným

podielom vo výške 90% a spoločnosť DM REALITY-X CZ s.r.o., IČO: 283 54 290, s obchodným podielom 10%, spoločníkmi spoločnosti DM REALITY-X CZ s.r.o. v čase ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy boli dva subjekty, a to navrhovateľ ako fyzická osoba s obchodným podielom 90% a spoločnosť REALITY - nájemní CZ s.r.o., IČO: 277 22 953 s obchodným podielom 10%. Z výpisu českého obchodného registra vyplýva, že spoločníkmi spoločnosti REALITY - nájemní CZ s.r.o. v čase ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy boli dva subjekty, a to navrhovateľ ako fyzická osoba s obchodným podielom 70% a fyzická osoba R. s obchodným podielom 30%. Súd Uznesením č.k. 7C/189/2016 zo dňa 10.03.2016 návrh zamietol, rozhodnutie v čase rozhodovania súdu nie právoplatné.

Súdu je ďalej známe z jeho rozhodovacej činnosti, že na tunajšom súde prebieha ďalšie konanie, na tom istom skutkovom základe, kde však právny predchodca navrhovateľa uplatnil svoj nárok z opačného skutkového tvrdenia, a to v právnej veci sp. zn. 4C/4/2011, medzi navrhovateľom REALITY-X42 CZ s.r.o., IČO: 277 247 94 a odporcom, ktorým sa navrhovateľ domáha voči odporcovi nahradenia prejavu vôle odporcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pričom uplatnený nárok odvodzuje z účastníkmi podľa jeho názoru platne uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010, vec je aktuálne predložená odvolaciemu súdu na rozhodnutie o odvolaní navrhovateľa proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu navrhovateľa na prerušenie konania, v medziobdobí bolo súdu doručené späťvzatie tohto návrhu. Uvedené konanie bolo pôvodne prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Malacky pod spisovou značkou 6C/151/2011, v konaní vedenom na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 6C/151/2011 sa riešila otázka určenia vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, ktoré majú byť predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa budúcej kúpnej zmluvy. Vo veci sp. zn. 4C/4/2011, kde súd ako predbežnú otázku bude riešiť otázku platnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010 ako otázku predbežnú, bolo súdom vytyčené pojednávanie na deň 04.11.2015, ktorého sa navrhovateľ nezúčastnil a písomným podaním zo dňa 02.11.2015 žiadal prerušiť konanie podľa § 109 ods. 2 písm. c) O.s.p. do skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 10Cb/275/2015, v ktorom sa navrhovateľ domáha určenia, že odporca nie je veriteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom a nie je oprávnený na výkon záložného práva, pričom uplatnený nárok voči odporcovi odvodzuje z identickej účastníkmi uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010.

Súdu je z rozhodovacej činnosti známe, že navrhovateľ, či už sám, ale v postavení právnych predchodcov personálne zastúpených tou istou fyzickou osobou ako jediným konateľom, sa opätovne domáha síce formálne iného nároku, avšak na základe tvrdeného skutkovo a právne identického stavu, ako vo všetkých predchádzajúcich uvedených konaniach. Nakoľko ako vyplýva z údajov obchodného registra, jediným konateľom právnych predchodcov navrhovateľa a navrhovateľa je identická osoba (W.), ktorý sa domáha ďalších nárokov vo vzťahu k nehnuteľnostiam tiež ako fyzická osoba, a to voči subjektom ktorých je sám jediným konateľom, je zjavné, že navrhovateľ má vedomosť o prebiehajúcich začatých konaniach na tunajšom súde a obsah predchádzajúcich rozhodnutí o skutkovo a obsahovo identických návrhoch je mu známy.

V súdnej veci sp. zn. 10Cb/43/2016 sa teda navrhovateľ domáha nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť upustiť od vykonania dražby, na základe návrhu na vykonanie dražby uskutočneného obchodnou spoločnosťou SSC-KK s.r.o., veriteľa obchodnej spoločnosti REALITY - X42 CZ s.r.o., IČO: 277 24 794, na základe Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.01.2011 v spojení so Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.01.2011, až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej v konaní o návrhu navrhovateľa proti odporcovi o určenie neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi odporcom a navrhovateľom dražby spoločnosťou SSC-KK s.r.o., so sídlom Nová Ulica 1588, 900 31 Stupava, IČO: 43 928 072, čoho sa mieni domáhať na základe návrhu vo veci samej.

Súd po posúdení takto formulovaného návrhu má za to, že navrhovateľ dostatočne neosvedčil danosť nároku, ktorého predbežnej ochrany sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia domáha. Neznamená to však nedôvodnosť žalobného návrhu, keď takýto záver by bol predčasný, znamená to len neosvedčenie dôvodnosti nároku vo vzťahu k nariadeniu predbežného opatrenia.

Tak ako v predchádzajúcich rozhodnutiach, nemožno totiž podľa názoru súdu poskytnúť predbežnú ochranu takému nároku účastníka, ktorý je síce ním tvrdený, ale v štádiu konania o predbežnom opatrení

sa nejaví ani osvedčený : súd opakovane uvádza, že pokiaľ má byť dôvodom neplatnosti Zmluvy o vykonaní dražby navrhovateľom tvrdená ( aj to nie vo všetkých konaniach na tunajšom súde, ako je uvedené vyššie) neexistencia pohľadávky z dôvodu neplatnosti Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.12.2010 z dôvodu, že konateľ odporcu N. sa nezúčastnil kontraktčného procesu a Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nepodpísal a teda podpis zmluvy nebol prejavom vôle konateľa, ale jeho otca, ktorý má zhodné meno a priezvisko, v doterajších konaniach v čase rozhodovania súdu navrhovateľ tvrdenie o neplatnosti zmluvy z tohto dôvodu ničím neosvedčil, ku dňu rozhodovania súdu v súdnej veci je súdu z jeho rozhodovacej činnosti známe, že v konaní sp. zn. 10Cb/292/2015 a tiež sp. zn. 10Cb/275/2015 doručil odporca vyjadrenie, z ktorého vyplýva, že táto skutková okolnosť nie je medzi účastníkmi sporná, nakoľko N. (otec konateľa) konal na základe generálnej plnej moci, pričom navrhovateľ aj jeho právny zástupca touto plnou mocou disponujú, pričom platnosť alebo neplatnosť zmluvy bude predmetom skúmania súdom vo veci samej.

Súd nemal osvedčené tvrdené základné skutočnosti potrebné pre prijatie záveru o pravdepodobnosti nároku (tvrdená neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a z toho vyplývajúca neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby v tomto konaní), ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Len samotné poukázanie navrhovateľom na potrebu vykonania dokazovania ohľadom podpisu konateľa odporcu v tomto štádiu konania nie je postačujúce na osvedčenie nároku.

Navrhovateľ ďalej ničím neosvedčil súvis navrhovaného predbežného opatrenia s vecou samou. Navrhovateľ v merite mieni podať návrh, ktorým sa chce domáhať neplatnosti Zmluvy o vykonaní dražby medzi účastníkmi. Navrhovateľom uvádzané argumenty, že zo strany odporcu nebol do dnešného dňa zaslaný znalecký posudok podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/ 2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, tento znalecký posudok bol doručený len predchádzajúcemu vlastníkovi nehnuteľností, a tiež že navrhovateľovi, ako vlastníkovi nehnuteľností bol doručený len revízny znalecký posudok vypracovaný v zmysle § 12 ods. 5 zákona, by mohli byť predmetom skúmania v konaní o prípadnej neplatnosti dražby ( ktorá neplatnosť však nebude predmetom konania v súdnej veci), navrhovateľ neosvedčil súvis týchto dôvodov z tvrdenou neplatnosťou Zmluvy o vykonaní dražby.

Navrhovateľ ďalej neosvedčil primeranosť navrhovaného zákazu ( zásahu) do právnych vzťahov medzi účastníkmi a tiež tretími osobami :

Účastníci v krátkom časovom období v roku 2011 podpísali dve zmluvy, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a zmluvu o zriadení záložného práva, a tiež dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve dňa 31.01.2011, pričom obidve sa týkali sporných nehnuteľností. V súvisiacej právnej veci medzi účastníkmi v konaní vedenom tunajším súdom pod spis. zn. 4C/4/2011 sa navrhovateľ domáhal nahradenia prejavu vôle odporcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pričom uplatnený nárok odvodzuje z účastníkmi uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.12.2010, teda identickej zmluvy, o ktorej v súdnej veci tvrdí, že je neplatná. Javí sa preto súdu v tomto štádiu konania ako málo pravdepodobné, že navrhovateľ by si nebol vedomý právnych následkov ním tvrdenej neplatnosti v konaní sp. zn. 4C/4/2011.

Navrhovateľ, resp. jeho právni predchodcovia (v osobe konateľa ide o tú istú osobu) návrh na začatie konania podali až po piatich rokoch od uzavretia sporných zmlúv a zápisu Oznámenia o začatí a spôsobe výkonu záložného práva ( P2-81/11, ako je súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti), preto je málo pravdepodobné, že keby sa mu vstup do právnych vzťahov zdal neplatným, svoju situáciu by neriešil bezprostredne.

Z predložených listinných dôkazov (zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 31.10.2011, záložná zmluva, list vlastníctva č. XXXX k.ú. W.), vyplynulo, že navrhovateľ ako záložca dojednal s odporcom ako záložným veriteľom zabezpečenie jeho pohľadávky zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zriadením záložného práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam. Zo skutkového a právneho stavu založeného zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a záložnou zmluvou vyplýva, že zmluvnou povinnosťou odporcu podľa bodu 3.4. písm. c) zmluvy je záväzok odporcu najneskôr do 15.03.2011 zriadiť neodvolateľnú notársku úschovu u notárky W. a zároveň do tejto úschovy zložiť peňažnú sumu vo výške 1.500.000 € plus DPH (tretia splátka kúpnej ceny), splnenie tejto povinnosti hodnoverne preukázať budúcemu predávajúcemu.

V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 3.6. zmluvy o budúcej zmluve zo strany odporcu (povinnosť zaplatiť zálohu na kúpnu cenu vo výške 50.000 € do 03.01.2011, povinnosť zriadiť notársku úschovu do 31.01.2011 podľa bodu 3.4 b)- druhá splátka kúpnej ceny vo výške 450.000 €,

povinnosť zriadiť notársku úschovu do 15.03.2011 podľa bodu 3.4 c), povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu do 7 dní od splnenia povinnosti zriadiť notársku úschovu a zložiť poslednú časť kúpnej ceny) vznikne povinnosť záložcu vrátiť záložnému veriteľovi zaplatené splátky kúpnej ceny, peňažnú sumu vo výške 450.000 € (uvedenú v bode 1.3 písm. b) zmluvy). V prípade porušenia povinnosti navrhovateľa uvedenej v bode 3.8. zmluvy o budúcej zmluve (ak napriek splneniu povinností odporcom, t.j. budúcim kupujúcim nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech odporcu) vznikne povinnosť záložcu vrátiť záložnému veriteľovi peňažnú sumu vo výške 500.000 € (uvedenú v bode 1.3 písm. a) a b) zmluvy). Na zabezpečenie peňažnej pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi ako záložcovi, záložca dáva do zálohu všetky nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1 tejto zmluvy a zriaďuje k nim záložné právo pre záložného veriteľa. Zároveň súd uvádza, že pokiaľ navrhovateľ má za to, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná, sám môže predísť výkonu záložného práva splnením povinnosti, bez potreby domáhať sa zákazu výkonu záložného práva vyššie uvedenými návrhmi.

S uvedeným úzko súvisí aj ďalšia základná zásada občianskeho súdneho konania, zakotvená v § 2 O.s.p., ktorá ukladá súdu dbať, aby nedochádzalo k porušovaniu práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb, nakoľko predbežným opatrením za zisteného skutkového stavu by zároveň došlo k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov konania, resp. aj tretích osôb (veriteľa SSC-KK s.r.o., IČO: 43 928 072), pričom tento zásah by bol navyše aj neprímeraný.

S ohľadom na to, že navrhovateľ sa domáha formálne síce iného určenia voči inému subjektu, ako vo vyššie uvedených konaniach, súd preskúmal návrh na nariadenie predbežného opatrenia s ohľadom na ním mienený nárok v merite veci a dospel k záveru, že nebolo možné považovať nárok navrhovateľa za osvedčený do takej miery, že by bolo namieste nariadenie predbežného opatrenia a preto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vo veci sp. zn. 10Cb/43/2016 nevyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti uznesenia.

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

Návrh na predbežné opatrenie bol podaný pred začatím konania vo veci samej, preto súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. o náhrade trov konania odporcu, ktorý bol v tomto konaní úspešný. Nakoľko odporcovi žiadne trovy nevznikli, súd rozhodol o trovách konania odporcu tak, že ich náhradu mu voči navrhovateľovi nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Bratislave (§ 204 ods. 1 prvá veta 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).