

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/361/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4315201206  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Malíková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4315201206.2

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci navrhovateľa: REALITY - OBCHODNÁ, a.s., so sídlom Trenčianska cesta č. 647/24, Bánovce nad Bebravou, IČO: 36347493, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Potočná 650/135B Trenčín, proti odporcovi: IK-SYSTEM SK s.r.o., so sídlom Malý trh 2/A Bratislava, IČO: 35736267, zastúpený Mgr. Martinom Babčanikom, advokátom, so sídlom Prievozská 2/A, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Levice zo dňa 7. apríla 2016 č.k. 14C/64/2015-16, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa m e n í tak, že návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

### odôvodnenie:

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal odporcovi zdržať sa predaja, darovania alebo iného spôsobu scudzenia, prenájmu, akéhokoľvek nakladania, založenia alebo iného spôsobu právneho zaťaženia nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, . katastrálne územie W. parcele registra „C“, pozemok s parcelným číslom XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 541 m<sup>2</sup> a stavba, obchodná budova na parcele číslo XXXX/XXX so súpisným číslom XX a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Po právnej stránke napadnuté uznesenie odôvodnil ustanoveniami § 74 ods. 1, § 75 ods. 1, ods. 8, § 76 ods. 1 písm. e/, písm. f/, ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (zákon číslo 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej len „OSP“) dôvodiac, že po preskúmaní všetkých skutočností a podmienok dospel k záveru, že sú splnené predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia, pričom sa stotožnil so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a je potrebné, aby boli dočasne obmedzené dispozičné práva odporcu k nehnuteľnostiam špecifikovaným vo výroku uznesenia a ž do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Uznesenie súdu prvého stupňa napadol odvolaním odporca dôvodiac, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a preto žiada, aby odvolací súd predmetné uznesenie zmenil a návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Poukázal, že tvrdenia navrhovateľa o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 06. 10. 2006 sú neopodstatnené a nedôvodné. Dôvod absolútnej neplatnosti, ktorý navrhovateľ odvodzuje od údajného porušenia ustanovenia § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka nie je daný. JUDr. Ažaltovič, ktorý navrhovateľa zastupuje v danej veci, bol členom dozornej rady navrhovateľa v rozhodnom čase a preukázateľne vedel o prevode nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 10. 2006, keďže mu bolo doručované uznesenie Krajského súdu v Nitre o zmene účastníka zo dňa 10. 07. 2007 č.k. 15Cob 29/2007-516, pričom v žiadnom konaní, v ktorom zastupoval navrhovateľa, nenamietal absenciu súhlasu dozornej rady s prevodom nehnuteľnosti a absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 06. 10. 2006. Upozornil, že odporca nadobudol predmetné nehnuteľnosti pri výkone záložného práva záložným veriteľom na

základe príklepu udeleného na dobrovoľnej dražbe a teda vlastnícke právo odporcu je nespochybniteľné. Vytkol návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, že nie je zrejmé, z akých okolností navrhovateľ vyvodzuje svoju obavu, že odporca prevedie dotknuté nehnuteľnosti na tretiu osobu a takéto okolnosti ani nepreukázal. Poukázal na osobu J. D., ktorý je predsedom predstavenstva navrhovateľa.

Navrhovateľ sa k odvolaniu odporcu nevyjadril.

Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací, preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa a konanie, ktoré mu predchádzalo bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 212 ods. 1, § 214 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolanie odporcu je dôvodné. Z tohto dôvodu napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 220 OSP zmenil a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

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

Podľa § 76 ods. 1 písm. f/ OSP predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 102 ods. 1 OSP, 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 vydá predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz.

Účelom predbežného opatrenia je rýchla, i keď dočasná úprava právnych (nielen faktických) pomerov účastníkov, prípadne zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Jeho nariadenie predpokladá aspoň osvedčenie danosti práva (nároku) bez pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy, pričom zásadne neprejudikuje práva a záujmy účastníkov riešené v konaní vo veci samej. Nariadenie predbežného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi, ak tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, ak sa v daných právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvoril nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasiahne do právnych vzťahov medzi účastníkmi konania. Predbežné opatrenie je opatrením dočasným, ktorého trvanie je obmedzené a môže byť zrušené. Na nariadenie predbežného opatrenia sú kladené požiadavky vyplývajúce z ústavného práva na súdnu ochranu. To znamená, že musí mať zákonný podklad, musí byť vydané príslušným orgánom a nemôže byť prejavom svojvôle. Zákonná úprava postupu pri vydávaní predbežného opatrenia vyžaduje, aby navrhovateľ súdu preukázal, že je tu obava z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia. Táto formulácia nedokladá, že by navrhovateľ musel preukázať, že skutočne výkon rozhodnutia bude ohrozený, je však nutné osvedčiť okolnosti, ktoré svedčia o tejto obave. Okrem tvrdenia a osvedčenia právneho vzťahu sa vyžaduje tvrdiť a osvedčiť nárok alebo právo, ktoré je ohrozené. Predbežné opatrenie pôsobí len do budúcnosti a je predbežne vykonateľné (vykonateľnosť od jeho doručenia pred jeho právoplatnosťou). Predbežná ochrana totiž nepatrí akémukoľvek právu, alebo nároku vyplývajúceho zo súkromnoprávneho vzťahu. Tvrdiť a osvedčiť teba také právo alebo nárok, ktorého porušenie alebo ohrozenie môže efektívne chrániť aj pred predbežným opatrením, nielen rozhodnutím vo veci samej. Keďže nenakladanie s vecami alebo právami (na základe v predbežnom opatrení uloženého zákazu nakladania, ktorým treba rozumieť disponovanie s vecami alebo právami prostredníctvom právnych i faktických úkonov), má nielen zabezpečovací, ale aj preventívny charakter, je preto potrebné náležite skúmať objektívnosť (osvedčenie) obavy navrhovateľov zo zmarenia výkonu súdneho rozhodnutia a to, či určené nenakladanie nepresahuje ústavné a zákonné limity obmedzenia odporcov (ako vlastníkov nehnuteľnosti) v ich právach a nespôsobuje tak neprimeranú škodu.

Pred nariadením predbežného opatrenia súd vychádza z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne dôvodný a ďalej skúma skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia. Zákaz nakladania s vecami alebo právami uloží takým spôsobom, aby nenarušil činnosť účastníka, ktorá je nevyhnutná pre plnenie jeho povinnosti voči tretím osobám.

V predmetnej veci sa navrhovateľ podaným návrhom vo veci samej domáha určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie W., parcela číslo XXXX/XXX zastavané plochy a nádvorí vo výmere 541 m<sup>2</sup> a stavba - obchodná budova so súpisným číslom XX, stojaca na parcele číslo XXXX/XXX. Dôvodil tým, že odporca, ktorý je v súčasnej

dobe zapísaný ako vlastník predmetnej nehnuteľnosti, ako vydražiteľ nikdy nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, keďže prostredníctvom dražby došlo k vydraženiu a nadobudnutiu veci od nevlastníka. Navrhovateľ ako predávajúci a J. D. ako kupujúci uzavreli dňa 06. 10. 2006 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam, na základe ktorej malo prejsť na kupujúceho vlastnícke právo k predmetu zmluvy. Kupujúci J. D. a následne ďalší nadobúdatelia nehnuteľností na nemohli stať vlastníkmi týchto nehnuteľností a to pre absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 06. 10. 2006. Navrhovateľ neplatnosť tejto kúpnej zmluvy vyvodzuje z porušenia ustanovenia § 196a ods. 1 Obchodného zákonníka, nakoľko súhlas dozornej rady navrhovateľa na prevod tejto nehnuteľnosti nikdy nebol daný. Z uvedeného dôvodu preto ani navrhovateľ sa nemohol na základe výsledkov dobrovoľnej dražby stať vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Na určenie vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti má navrhovateľ naliehavý právny záujem, nakoľko v evidencii nehnuteľností je ako vlastník zapísaný odporca.

Zároveň navrhovateľ v tomto návrhu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žiadal i nariadiť predbežné opatrenie, a to zakázať odporcovi zdržať sa predaja, darovania alebo iného spôsobu scudzenia, prenájmu, akéhokoľvek nakladania, založenia alebo iného spôsobu právneho zaťaženia nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie W., parcele registra „C“, pozemok s parcelným číslom XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 541 m<sup>2</sup> a stavba, obchodná budova na parcele číslo XXXX/XXX so súpisným číslom XX a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnil potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, nakoľko navrhovateľ je v súčasnosti v právnej neistote a má obavu, že odporca prevedie nehnuteľnosti na inú osobu, čím bude ohrozený výkon súdneho rozhodnutia vo veci samej a navrhovateľovi by takýto postup odporcu bez vydania predbežného opatrenia výrazne sťažil právo domáhať sa vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Tvrdí, že má preukázateľne odôvodnený nárok na určenie vlastníckeho práva, výkon súdneho rozhodnutia by bol v prípade nakladania s nehnuteľnosťami ohrozený, odporca má v úmysle uvedené nehnuteľnosti predať inej tretej osobe, nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočíva v tom, že ak dôjde k prevodu nehnuteľnosti, bude sťažené, resp. znemožnené nadobudnutie vlastníckeho práva navrhovateľom a navrhovateľ je v súčasnosti v právnej neistote a má obavu, že odporca nehnuteľnosti prevedie na inú osobu.

Súd prvého stupňa na základe tohto návrhu napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie tak, ako ho navrhovateľ žiadal. Predmetné uznesenie bolo odporcovi doručené až dňa 22. 04. 2016 a odporca proti nemu v zákonnej lehote podal odvolanie a žiadal zmeniť napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa a návrh navrhovateľa zamietnuť.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého uznesenia, konania, ktoré mu predchádzalo, nezistil žiadne dôvody, pre ktoré by bolo potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov konania do právoplatného skončenia sporu. V danom prípade je nevyhnutné, aby okrem základného nároku navrhovateľa, bola preukázaná i existencia nebezpečenstva bezprostrednej ujmy a z toho vyplývajúca potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania. Okrem existencie nároku musí navrhovateľ osvedčiť i to, že bez predbežného opatrenia by bol prípadný budúci výkon rozhodnutia ohrozený, pričom nebezpečenstvo zmarenia výkonu rozhodnutia musí byť reálne a musí hroziť bezprostredne. Dôvodom môžu byť len také skutočnosti, ktoré opodstatňujú obavu, že by prípadný výkon rozhodnutia mohol byť zmarený a že odporca vykonáva úkony smerujúce k zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. V danej veci však žiadny dôkaz, preukazujúci, že by odporca vykonával úkony smerujúce k zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, neexistuje, navrhovateľ, ktorý je zaťažený dôkazným bremenom, takýto dôkaz súdu nepredložil. Iba samotné konštatovanie zo strany navrhovateľa, že v prípade predaja predmetných nehnuteľností, bez preukázania akýchkoľvek krokov odporcu smerujúcich k zmene vlastníckeho práva, je nepostačujúce pre nariadenie predbežného opatrenia, ktorým súd zakáže vlastníkovi disponovať so svojim vlastníckym právom. Za absencie takéhoto dôkazu by obmedzenie dispozície s vlastníckym právom odporcu bolo neprimerané a nad rámec zákonom stanovených podmienok, čo by malo za následok porušenie základného práva garantovaného Ústavou Slovenskej republiky a následne právnymi normami. Tomuto záveru nasvedčuje i okolnosť, že predbežné opatrenie bolo súdom prvého stupňa nariadené ešte dňa 7. apríla 2015, do doručenia odporcovi a podania odvolania uplynulo dlhšie obdobie (viac ako rok) a za tento čas nedošlo zo strany odporcu k žiadnym úkonom smerujúcim k zmene vlastníckeho práva. Navyše odvolací súd zdôrazňuje, že v danej veci potreba dočasnej úpravy pomerov nariadením predbežného opatrenia v takom rozsahu, ako to navrhuje navrhovateľ nie je dôvodná, nakoľko už v samotnom liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie W. je jednak vyznačená poznámka nariadenia tohto

predbežného opatrenia a jednak poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní podľa ustanovenia § 44a OSP. Takáto ochrana navrhovateľa, je podľa názoru odvolacieho súdu, bez preukázania úkonov smerujúcich k zmene vlastníckeho práva zo strany odporcu, dostačujúca, nakoľko aj prípadný záujemca o kúpu nehnuteľnosti si z tejto verejnej listiny zistí, že o danej nehnuteľnosti je vedené súdne konanie. Keďže zo strany navrhovateľa nebol preukázaný žiadny úkon smerujúci k zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, nariadenie predbežného opatrenia v takom rozsahu, ako súd prvého stupňa v napadnutom uznesení nariadil, nie je možné považovať za primeraný zásah do vlastníckeho práva odporcu.

Odvolací súd záverom poznamenáva, že pred rozhodnutím v danej veci si pripojil spis Okresného súdu Levice sp. zn. 7C/76/2007, v ktorej sa právny predchodca navrhovateľa domáhal určenia, že záložné právo odporcu (Majetkový Holding, a.s.) zaniklo. Právoplatným rozsudkom Okresného súdu Levice č.k. 7C/76/2007-223 zo dňa 18. 02. 2009, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 27. 05. 2009 bol návrh navrhovateľa zamietnutý. Taktiež si pripojil spis Okresného súdu Levice sp.zn. 13Cb/21/2012, v ktorej sa právny predchodca navrhovateľa (REALITY-LIPA SK, s.r.o.), domáhal určenia, že záložné právo odporcu (Majetkový Holding, a.s.), na nehnuteľnosti nevzniklo, pričom predmetom konania oboch sporov bolo záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú aj predmetom tohto konania. Ani z týchto pripojených spisov odvolací súd nezistil skutočnosti tvrdené navrhovateľom a potrebné pre splnenie podmienok na nariadenie predbežného opatrenia.

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil a návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.