

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 4C/46/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7922202926  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Zahorčák  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2022:7922202926.1

## Uznesenie

Okresný súd Trebišov v spore žalobcov: 1.) U.. U. V., , O.. XX.XX.XXXX, V. B. XX/X, X. a 2.) TOKVIN-SLOVAKIA s.r.o., IČO: 36 809 527, so sídlom Borša č. 416, obaja práv. zast.: Advokátska kancelária JUDr. Rastislav Hudák s.r.o., IČO: 52 796 418, so sídlom Alžbetina 41, Košice, proti žalovaným: 1.) VIN. TECH s.r.o., IČO: 34 134 701, so sídlom Holubyho 27, Pezinok a 2.) LICITOR group, a.s., IČO: 36 421 561, so sídlom Sládkovičova 6, Žilina, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh zamieťa.

### odôvodnenie:

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobcovia domáhali, aby súd uložil žalovanému v 1./ a 2./ rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby pozemku parcely registra „N., parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: Vinice, okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX, ktorého súčasťou bude:

- PORAST - vinič vysadený na 5,8 hektároch, v počte 5600 Ks na 1 hektár (celkovo 32 480 kusov), odroda Muškát žltý,
- PLOTY - oplotenie vinice na pozemku parc. č.: C KN XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.,
- VINIČNÉ RADY na pozemku parc. č.: N. M. XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.,
- ZAVLAŽOVACÍ SYSTÉM - kvapôčková závlaha, hlavné privody na pozemku parc. č.: N. M. XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.,
- SPEVNENÁ PLOCHA - kameň na pozemku parc. č.: N. M. XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.. Zároveň navrhol, aby im súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že medzi žalobcom v 1. rade, ako záložcom a žalovaným v 1. rade, ako záložným veriteľom, došlo dňa 08.08.2018 k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť, predmetom ktorej bol záloh (Čl. II. bod 1.): pozemok parcely registra „N.“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX (ďalej v texte aj ako len „Záloh“, alebo „Pozemok“ v príslušnom gramatickom tvare). Predmetné záložné právo bolo zapísané na príslušnom liste vlastníctva dňa 05.09.2018, V-XXX/XXXX. Založený Pozemok je predmetom nájomného vzťahu uzatvoreného na základe Zmluvy o nájme zo dňa 02.01.2013, v prospech nájomcu: TOKVIN-SLOVAKIA s.r.o., so sídlom F. Rákocziho 416, 076 32 Borša, IČO: 36 809 527 (Žalobca v 2. rade), a to na obdobie od 02.01.2013 do 02.01.2033. Ako vyplýva z listu vlastníctva, predmetný nájomný vzťah je zapísaný aj na liste vlastníctva, č.z.: XX/XXXX.

Žalobcovia ďalej uviedli, že v mesiaci marec 2022 žalovaný v 2./ rade (dražobník) kontaktoval žalobcu v 1./ rade za účelom poskytnutia súčinnosti pri obhliadke zálohu a vyhotovení znaleckého posudku, v rámci ktorého malo dôjsť aj k ohodnoteniu viniča, ktorý podľa názoru žalobcov nie je predmetom Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť. Žalobcovia boli toho názoru, že predmetom zálohu je iba Pozemok označený ako druh pozemku: „Vinica“, pričom sa jedná o druh pozemku, na ktorom sa pestuje vinič alebo je vhodný na pestovanie viniča. Zároveň tento pozemok je kvalifikovaný osobitnými vlastnosťami: pôdno-klimatické podmienky a zachovanie historickej vinohradníckej oblasti. Žalobcovia

citovali definíciu pojmu „vinič“ podľa § 2 písm. b) zákona č. 313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve. Ďalej tvrdili, že vinič je produktom a nadstavbou na založenom pozemku, je samostatnou položkou a nie je súčasťou zálohu v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva. Rovnako žalobcovia tvrdili, že výsadbu viniča, výstavbu oplotenia, stĺpikov, vodiacich drôtov, závlahového systému, spevnených plôch realizoval žalobca v 2./ rade ako nájomca a zároveň, že tieto sú vo vlastníctve žalobcu v 2./ rade, nakoľko k ich realizácii a výstavbe použil žalobca v 2./ rade finančné prostriedky získané z nenávratného finančného príspevku č. M. poskytnutého Pôdohospodárskou platobnou agentúrou.

Dňa 10.05.2022 žalobcovia doručili žalovanému v 2./ rade Výzvu na zdržanie sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby k predmetu, na ktorý nie je zriadené záložné právo. Žalobcovia tvrdia, že napriek tejto výzve žalovaný v 2./ rade pokračuje v úkonoch smerujúcich k dobrovoľnej dražbe, a to: a) žalobcovi v 1./ rade bol dňa 12.05.2022 doručený znalecký posudok č. 9/2022 súčasťou ktorého je aj majetok, ktorý nie je predmetom zálohu, b) oznámenie o dražbe (Y uverejnené na webovej stránke žalovaného v 2./ rade s termínom dražby dňa 18.08.2022 (termín obhliadok dňa 03.08.2022 a dňa 15.08.2022), súčasťou ktorého je aj majetok, ktorý nie je predmetom zálohu.

Na základe vyššie uvedených skutočností sú žalobcovia toho názoru, že žalovaní neoprávnene realizujú dobrovoľnú dražbu, súčasťou ktorej má byť aj majetok vo vlastníctve tretej osoby - žalobcu v 2./ rade. Žalobcovia ďalej uviedli, že uvedenými skutkovými a právnymi tvrdeniami preukazujú zákonné podmienky vydania neodkladného opatrenia a z ktorých je podľa žalobcov dostatočne osvedčený nárok riadne a nerušené užívanie majetku vo vlastníctve žalobcu v 2./ rade. Žalobcovia taktiež tvrdili, že nariadením neodkladného opatrenia nedôjde k spôsobeniu neprímeranej ujmy žalovaným v porovnaní s ujmou, ktorá by mohla byť spôsobná žalobcovi v 2./ rade v prípade, ak by nedošlo k vydaniu neodkladného opatrenia. Na záver žalobcovia citovali § 151b ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 2MCdo 20/2011 z 18.12.2012; z nálezov Ústavného súdu Slovenskej republiky PL, ÚS 23/2014 z 24.09.2014; § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 325 ods. 2 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov - Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia pripojili listinné dôkazy, a to: Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018, List vlastníctva číslo XXX, Nájomnú zmluvu zo dňa 02.01.2013, Zmluvu o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. M. zo dňa 16.01.2015, Dodatok č. 1 zo dňa 16.09.2019, Výzvu Žalovaného v 2./ rade zo dňa 18.03.2022, Výzvu Žalobcov zo dňa 28.04.2022, Znalecký posudok číslo 9/2022, 24/2021, 34/2021 a 46/2021, Oznámenie o dražbe (D XXXXXX).

Dňa 11.07.2022 žalobcovia súdu doručili listinné dôkazy, a to: Faktúry č. I., I. (osvedčujúce výsadbu vinohradu, vrátane výstavby viničných radov a oplotenia), Správu PPA SR z kontroly na mieste, Oznámenie o ohlásení drobnej stavby - oplotenie vinohradov zo dňa 18.09.2014.

2. Z čl. II. bod 1. Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 vyplýva, že predmetom záložného práva, t.j. zálohom vo vzťahu ku ktorému sa zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa na uspokojenie pohľadávky je nasledovná nehnuteľnosť: pozemok parcely registra „N.“, parcelné číslo XXX/X, výmera: XXXXX U.2, druh pozemku: X., okres: Z., obec: X., katastrálne územie: X., evidovaný na liste vlastníctva č. XXX.

Z čl. V. bod 1. Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 vyplýva, že ak pohľadávka alebo je časť nie je riadne a včas splatená dlžníkom, je záložný veriteľ oprávnený v súlade s § 151j a nasl. OZ začať výkon záložného práva a jedným z dohodnutých spôsobov výkonu záložného práva je podľa písm. b) predať záloh na dobrovoľnej dražbe.

Z čl. V. bod 2. Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko pohľadávka je v čase podpisu tejto zmluvy splatná, záložný veriteľ sa môže uspokojiť aj tým, že nadobudne vlastnícke právo k zálohu.

3. Z Listu vlastníctva č. XXX bolo zistené, že žalobca v 1./ rade je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X.. Nájomcom uvedeného pozemku je žalobca v 2./ rade a záložným veriteľom predmetného pozemku je žalovaný v 1./ rade na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018.

4. Z Nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2013 vyplýva, že bola uzatvorená medzi žalobcom v 1./ rade a žalobcom v 2./ rade a jej predmetom je pozemok, parc. č. XXX/X o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX v k.ú. X.. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 02.01.2013 do 02.01.2033.

5. Zo Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. M. zo dňa 16.01.2015 vyplýva, že bola uzatvorená medzi Pôdohospodárskou platobnou agentúrou a konečným prijímateľom - žalobcom v 2./ rade. Podľa čl. I. bod 2.2. predmetom zmluvy bolo zakladanie porastov rýchlorastúcich drevín konečným prijímateľom v rozsahu tabuľky č.1 - realizácia projektu: výsadba vinohradu na parc. č. pozemku XXX/ X, k.ú. X., obec: X., okres: Z..
6. Z Výzvy žalovaného v 2./ rade zo dňa 18.03.2022 bolo zistené, že žalobca v 1./ rade bol vyzvaný na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby - pozemok registra „N.“, parc. č. XXX/X, druh pozemku: vinica, okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX.
7. Z Výzvy žalobcov zo dňa 28.04.2022 vyplýva, že vyzvali žalovaného v 2./ rade, aby sa zdržal akýchkoľvek úkonov smerujúcich k realizácii dražby vinohradu pozostávajúceho z vysadeného viniča (t.j. nadstavby nachádzajúcej sa na pozemku), ktorý je vo vlastníctve žalobcu v 2./ rade a ktorý nie je predmetom Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť.
8. Zo Znaleckého posudku č. 9/2022 bolo zistené, že predmetným znaleckým posudkom bola realizovaná rekapitulácia a aktualizácia znalecký posudkov: nehnuteľnosti - znalecký posudok č. 24/2021 zo dňa 18.08.2021, hodnota porastu - znalecký posudok č. 34/2021 doplnenie znaleckého posudku č. 24/2021 zo dňa 15.12.2021, hodnota stavebného príslušenstva, zavlažovacieho systému a spevnej plochy - znalecký posudok č. 46/2022 zo dňa 30.04.2022.
9. Z časti II. Posudku bod 2. Nálezová časť písm. A/ Znaleckého posudku č. 34/2021 zo dňa 15.12.2021 bolo zistené, že dňa 18.10.2021 bola vykonaná opätovná obhliadka parcely č. XXX/X na LV č. XXX, k.ú. X., porast viniča hroznového. Ďalej bolo v tejto časti uvedené, že podľa vyjadrenia p. V. mladšieho vinica bola vystavaná v roku 2015, vedenie stredové a vysoké.
10. Z Oznámenia o dražbe (D XXXXXX) vyplýva, že predmetom dražby je nehnuteľnosť- pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere 61092 m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X., ako aj porast a stavebné príslušenstvo nachádzajúce sa na predmetnom pozemku, ďalej príslušenstvo predmetu dražby (súčasť pozemku - vinice) - ploty, viničné rady, zavlažovací systém, spevnená plocha. Z opisu stavu predmetu dražby vyplýva, že predmet dražby je na základe Zmluvy o nájme zo dňa 02.01.2013 prenechaný do užívania tretej osobe na dobu určitú do 02.01.2018.
11. Z Faktúry č. I., I. vyplýva, že žalobca v 2./ rade bol odberateľom rôznych stavebných materiálov a prác od dodávateľa -. pričom dodané stavebné materiály a práce súvisia s výsadbou vinohradu, výstavbou viničných radov a oplotenia. V oboch faktúrach bol dátum dodania prác a materiálov dňa 30.06.2015.
12. Z Oznámenia o ohlásení drobnej stavby zo dňa 18.09.2014 vyplýva, že žalobca v 2./ rade oznámil Obci X. - vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu drobnú stavbu - oplatenie vinohradov a obec oznámila žalobcovi 2./ rade súhlas s predmetnou drobnou stavbou.
13. Zo Správy PPA SR z kontroly na mieste zo dňa 01.06.2016 bolo zistené, že kontrola sa týkala projektu, ohľadom ktorého mal žalobca v 2./ rade uzatvorenú Zmluvu o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. KE02618 zo dňa 16.01.2015.
14. Tunajší súd ako príslušný súd preskúmal návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia spolu s predloženými listinnými dôkazmi a dospel k záveru, že návrh je nedôvodný.
15. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.
16. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.
17. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

18. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

19. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

20. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

21. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

22. Podľa prvej vety § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

23. Podľa § 121 ods. 1 OZ, príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

24. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

25. Podľa § 151a OZ, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

26. Podľa § 151b ods. 4 OZ, záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivo, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.

27. Podľa § 151d ods. 2 OZ, záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasti, plody a úžitky a príslušenstvo, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje alebo zákon neustanovuje inak. Na plody a úžitky sa záložné právo vzťahuje až do ich oddelenia od zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

28. V predmetnej veci bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podaný pred začatím konania.

29. Z citovaných zákonných ustanovení, ako aj zo samotnej podstaty neodkladného opatrenia vyplýva, že sa zmenila doterajšia koncepcia právnej úpravy predbežných opatrení podľa Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorej bolo cieľom predbežných opatrení dočasne upraviť pomery účastníkov konania a následne rozhodnúť vo veci samej, resp. cieľom bolo eliminovať ohrozenie budúcej exekúcie. Nová právna úprava upúšťa od doterajšej koncepcie predbežnosti poskytovanej ochrany, pretože po nariadení navrhovaných opatrení nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej. Podľa § 336 ods. 1 CSP môže súd pri nariadení neodkladného opatrenia pred začatím konania vo výroku uznesenia uložiť žalobcovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, súd túto povinnosť neuloží.

30. Účelom neodkladných opatrení je potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu do času definitívnej právnej (súdnej) ochrany, pričom predpokladmi nariadenia neodkladného opatrenia sú:

- osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti),
- skutočnosť, že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektíve možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti),

- navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,
- právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzujú povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality),
- sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

31. Všetky tieto zákonné predpoklady musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov, t.j. či ide o zásah primeraný.

32. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto (dočasné) opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (rozhodnutie NS SR 5Cdo 91/2012). Podľa právnej teórie osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Postačuje, že osvedčené skutočnosti sa mu so zreteľom na všetky okolnosti javia ako nanajvýš pravdepodobné (viď Ústavný súd SR I. ÚS 102/2005, III. ÚS 298/2008).

33. Splnenie zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí teda súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu, a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa navrhovateľa odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Požiadavka odôvodnenosti bezprostredne súvisí s vecnou argumentáciou a netýka sa dokazovania v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré má povahu osvedčovania. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť, čo z hľadiska kvalitatívneho nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania v zmysle § 185 a nasl. CSP.

34. Potreba úpravy pomerov musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok, že ide o akútny a jednorazový stav. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozšírenie škody alebo inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu.

35. V prvom rade súd konštatuje, že žalobcovia osvedčili existenciu právneho vzťahu vo vzťahu k žalovaným, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018, Nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2013 a Oznamení o dražbe (D XXXXXX). Žalobca v 1./ rade je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX a zároveň záložcom v zmysle záložnej zmluvy. Žalobca v 2./ rade je nájomcom vyššie uvedenej nehnuteľnosti podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 02.01.2013. Medzi žalobcom v 1./ rade a žalovaným v 1./ rade existuje právny vzťah záložcu a záložného veriteľa na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018. Keďže záložný veriteľ (žalovaný v 1./ rade) začal v súlade so záložnou zmluvou realizovať výkon záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe, čo v oznámení o dražbe uvádza žalovaný v 2./ rade, existuje aj právny vzťah medzi ním a žalobcom v 1./ rade.

36. Vo vzťahu k opodstatnenosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd toho názoru, že v danom prípade nie je opodstatnené nariadiť neodkladné opatrenie tak, ako to navrhli žalobcovia. Tí v petite žiadajú, aby súd uložil žalovaným povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby pozemku parcely registra „N.“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: Vinice, okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX. V tejto súvislosti súd poukazuje na skutočnosť, že výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti je žalobca v 1./ rade, ktorý predmetnú nehnuteľnosť poskytol ako záloh pre zabezpečenie pohľadávky, ktorá

existujú medzi žalovaným v 1./ rade a dlžníkom STAVIVA TREBIŠOV s.r.o. (dlžník a záložca nie sú totožnými subjektmi). Podľa čl. V. bod 2. Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 bola pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, splatná už v čase uzatvorenia tejto zmluvy. Keďže dlžník nesplácal svoju pohľadávku riadne a včas, žalovaný v 1./ rade pristúpil k výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe. Z listinných dôkazov predložených žalobcami nevyplýva žiadna skutočnosť, ktorá by odôvodňovala uloženie povinnosti žalovaným zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby pozemku (zálohu). Naopak, vyhovením takémuto návrhu a nariadením neodkladného opatrenia by došlo k zmareniu realizácie práva, ktoré vyplýva žalovanému v 1./ rade zo Zmluvy o zriadení záložného práva, čím by mohlo dôjsť k neopodstatnenému a neprimeranému zásahu do jeho práv.

37. Žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tvrdili, že žalovaní vykonávajú úkony smerujúce k dobrovoľnej dražbe aj vo vzťahu k takým veciam, ktoré nie sú predmetom zálohu v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018. Medzi takéto veci podľa názoru žalobcov patrí: PORAST - vinič vysadený na 5,8 hektároch, v počte 5600 Ks na 1 hektár (celkovo 32 480 kusov), odroda Muškát žltý; PLOTY - oplatenie vinice na pozemku parc. č.: C KN XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.; X. E. na pozemku parc. č.: C KN XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.; ZAVLAŽOVACÍ SYSTÉM - kvapôčková závlaha, hlavné prívody na pozemku parc. č.: C KN XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.; SPEVNENÁ PLOCHA - kameň na pozemku parc. č.: C M. XXX/X, obec X., katastrálne územie X., okres Z.. Zároveň žalobcovia tvrdia, že uvedené veci sú vo vlastníctve žalobcu v 2./ rade.

V tejto súvislosti súd poukazuje na vyššie citované ust. § 151d ods. 2 OZ. Uvedené ustanovenie zriaďuje zákonné záložné právo aj k súčasťam, plodom a úžitkom a príslušenstvu zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje alebo zákon neustanovuje inak. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 výslovne nevyklučuje, aby sa záložný veriteľ nemohol uspokojiť aj zo súčasťam, plodov, úžitkov a príslušenstvu zálohu a zákona takúto výslovnú úpravu v záložnej zmluve ani nepožaduje, teda určenie súčasťam, plodov a úžitkov a príslušenstva zálohu nie je podstatnou náležitosťou zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Súd je toho názoru, že porast, ploty, viničné rady, zavlažovací systém, spevnená plocha, predstavujú súčasťam a príslušenstvo zálohu, na ktoré taktiež vzniklo záložné právo v prospech záložného veriteľa (žalovaného v 1./ rade). Vymenované veci sú jednoznačne žalobcom v 1./ rade (vlastníkom hlavnej veci - pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX) určené, aby boli so zálohom trvale užívané, nakoľko predmetom zálohu je pozemok: „X.“, pričom sa jedná o druh pozemku, na ktorom sa pestuje vinič alebo je vhodný na pestovanie viniča a porast, ploty, viničné rady, zavlažovací systém, spevnená plocha, predstavujú súčasťam a príslušenstvo takéhoto druhu pozemku. Opätovne súd konštatuje a zdôrazňuje, že v Zmluve o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 08.08.2018 výslovne nevyklučuje vznik záložného práva k súčasťam, plodom a úžitkom a príslušenstvu zálohu. Z listinných dôkazov Oznámenia o ohlásení drobnej stavby zo dňa 18.09.2014, Faktúry č. FV č. I., I., Správy PPA SR z kontroly na mieste zo dňa 01.06.2016 vyplýva, že k výsadbe vinohradu a výstavbe súčasťam a príslušenstva vinice došlo v období medzi rokmi 2014 - 2016, pričom Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť bola uzatvorená dňa 08.08.2018. V čase uzatvorenia záložnej zmluvy už existovali súčasťam a príslušenstvo vinice. Napriek uvedenej skutočnosti záložná zmluva neobsahuje žiadne výslovné vylúčenie súčasťam a príslušenstva zo záložného práva. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný v 1./ rade sa oprávnenne domáha uspokojenia svojej pohľadávky zo zálohu a jeho súčasťam, ako aj príslušenstva a z tohto dôvodu nie je opodstatnený návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

V súvislosti s vyššie uvedeným súd poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 14.8.2019, sp.zn.: 13Co/315/2018, ktoré sa síce netýkalo skutkovo identickej veci, avšak po právnej stránke z neho vyplýva rovnaký záver a to ten, že ak súčasťam a príslušenstvo hlavnej veci (zálohu) nemajú podliehať výkonu záložného práva, musí to byť výslovne uvedené v zmluve o zriadení záložného práva.

38. Na vyššie uvedených skutočnostiach nič nemení ani tá skutočnosť, že žalobca v 2./ rade bol konečným prijímateľom nenávratného finančného príspevku od Pôdohospodárskej platobnej agentúry na daný záloh. Realizáciou projektu na tomto zálohu (výsadba vinohradu na parc. č. pozemku XXX/X, k.ú. X., obec: X., okres: Z.) podľa názoru súdu, žalobca v 2./ rade zhodnotil vec, ktorú mal v nájme od žalobcu v 1./ rade. Na základe § 667 OZ je nájomca oprávnený vykonávať zmeny na prenajatej veci so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až

po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

Súd je toho názoru, že žalobca v 2./ rade realizáciou projektu na predmete nájmu vykonal zmeny, s ktorými súvisí vznik určitých nákladov. Zmeny spočívali vo vytvorení súčastí a príslušenstva zálohu: porast, ploty, viničné rady, zavlažovací systém, spevnená plocha. Tieto boli realizované z finančných prostriedkov poskytnutých od Pôdohospodárskej platobnej agentúry pre žalobcu v 2./ rade a z toho dôvodu vzniklo Pôdohospodárskej platobnej agentúre prednostné záložné právo k nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „N.“, parcelné číslo XXX/X, o výmere XXXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: X., okres Z., obec X., katastrálne územie X., evidovaný na liste vlastníctva číslo XXX, avšak iba počas trvania Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. M. zo dňa 16.01.2015. Uvedená zmluva bola uzatvorená na dobu 5 rokov, pričom uvedené obdobie v čase rozhodovania súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uplynulo a prednostné záložné právo Pôdohospodárskej platobnej agentúry sa na LV č. XXX nenachádza. Úhradu nákladov, ktoré pri zhodnotení predmetu nájmu vznikli by nájomca mohol od prenajímateľa požadovať, ak ten sa na ich úhradu zaviazal a v prípade, že sa na ich úhradu nezaviazal, ale dal súhlas na zmeny nájomcovi, tak by sa mohol domáhať úhrady nákladov po skončení nájmu, a to protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Žalobcovia si boli vedomí, že na danej nehnuteľnosti, na ktorej došlo k realizácii projektu, čím došlo k jej zhodnoteniu, viazne záložné právo v prospech žalovaného v 1./ rade.

39. Na záver súd poukazuje na skutočnosť, že žalobcovia v návrhu tvrdili, že v marci 2022 žalovaný v 2./ rade (dražobník) kontaktoval žalobcu v 1./ rade za účelom poskytnutia súčinnosti pri obhliadke zálohu a vyhotovení znaleckého posudku, v rámci ktorého malo dôjsť aj k ohodnoteniu viniča. Z časti II. Posudok bod 2. Nálezová časť písm. A/ Znaleckého posudku č. 34/2021 zo dňa 15.12.2021 bolo zistené, že dňa 18.10.2021 bola vykonaná opätovná obhliadka parcely č. XXX/1 na LV č. XXX, k.ú. X., porast viniča hroznového. Týmto znaleckým posudkom dochádzalo k ohodnoteniu porastu - viniča. Z uvedeného je zrejmé, že o vyhotovovaní takéhoto znaleckého posudku musel mať žalobca v 1./ rade vedomosť už 18.10.2021, kedy bola realizovaná obhliadka viniča, a teda nie až v marci 2022, ako to tvrdia žalobcovia. Podľa tvrdení žalobcov vinič nemal byť predmetom zálohu, avšak túto skutočnosť nijak nenamietali od 18.10.2022 až do realizácie obhliadky za účelom vyhotovenia znaleckého posudku č. 46/2022 zo dňa 30.04.2022, ktorým sa určila hodnota stavebného príslušenstva, zavlažovacieho systému a spevnej plochy. O realizácii tohto znaleckého posudku musel mať žalobca v 1./ rade vedomosť už zo znaleckého posudku č. 34/2021 zo dňa 15.12.2021, v ktorom znalec konštatoval, že je potrebné pribrať znalca z odboru stavebníctva na oceňovanie nehnuteľných vecí. Z týchto skutočností jednoznačne vyplýva, že žalobca v 1./ rade mal vedomosť aké veci sa budú ohodnocovať znaleckými posudkami a za akým účelom už v období od 18.10.2022. Súd na základe uvedeného konštatuje, že žalobcovia nijakým spôsobom od uvedeného dátumu do Výzvy zo dňa 28.04.2022 nenamietali ohodnocovanie vecí, o ktorých v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tvrdia, že nie sú súčasťou zálohu. Z uvedeného dôvodu sa súdu javí, že nie je daná neodkladnosť potreby upraviť pomery medzi žalobcami a žalovanými.

40. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných právnych predpisov súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia.

41. Súd dodáva, že vo veci nebolo možné vydať zabezpečovacie opatrenie, nakoľko nie je daná obava, že exekúcia bude ohrozená.

42. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade boli v konaní neúspešní, keďže súd ich návrh zamietol. Z uvedeného dôvodu by mal súd priznať nárok na náhradu trov konania žalovanému v 1./ rade a žalovanému 2./ rade, avšak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia im nebol doručovaný, ako aj predmetné zamietavé rozhodnutie o tomto návrhu. Z uvedeného je zrejmé, že žalovanému v 1./ rade a žalovanému v 2./ rade žiadne preukázateľné trovy konania nemohli vzniknúť, a preto súd o tomto nároku nerozhodoval.

#### **Poučenie:**

Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné dňom doručenia (§ 332 CSP).

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov v 3 vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363 ods. 1 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že (§ 365 ods. 1 CSP)

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.