

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/465/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116215102  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubinyi  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3116215102.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v spore žalobcu 1/ F. R., nar. XX.XX.XXXX, štátneho občana P. republiky, bytom S. XXXX/XX, A. - B., 2/ L. R., nar. XX.XX.XXXX, štátnej občianky P. republiky, bytom S. XXXX/XX,A. - B. proti žalovanému M. A., nar. XX.XX.XXXX, štátnemu občanovi P. republiky, bytom S. XXXX/XA, A., o určenie vlastníckeho práva a vydanie zabezpečovacieho opatrenia, na odvolanie žalobcov proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 22.09.2016, č.k. 16C/149/2016-51, takto

### rozhodol:

I. Uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd napadnutým uznesením zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobcovia domáhali, aby súd do skončenia konania vo veci samej nariadil žalovanému povinnosť zdržať sa scudzenia, zaťaženia a nakladania s nehnuteľnosťami, a to bytom a nebytovým priestorom špecifikovanými v návrhu (ďalej tiež predmetné nehnuteľnosti. Súčasne žiadali aby súd žalovanému uložil povinnosť strpieť výkon práva bývania a užívania daného bytu a nebytového priestoru žalobcami. Súd prvej inštancie tak rozhodol na základe návrhu podaného spolu so žalobou o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam odôvodnenou tým, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti nadobudol na základe neplatných právnych úkonov. Zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti zákazu dispozície s predmetnými nehnuteľnosťami odôvodnil súd prvej inštancie tým, že dostatočnou ochranou pred dôsledkami dispozície je poznámka o prebiehajúcom súdnom spore o určenie vlastníctva zapísaná v katastri nehnuteľností. Čo sa týka druhej časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to povinnosti žalovaného strpieť užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami, v tejto časti návrhu súd prvej inštancie nevyhovел z dôvodu, že vypratanie predmetných nehnuteľností bolo predmetom exekučného konania, v ktorom bol zamietnutý návrh žalobcov na odklad exekúcie a toto exekučné rozhodnutie nemožno nahrádzať rozhodnutím o neodkladnom opatrení a zasahovať tak do prebiehajúcej exekúcie.

2. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia, a to v časti, ktorou bol zamietnutý ich návrh na uloženie povinnosti strpieť užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami. Považovali za nesprávne, že súd prvej inštancie nerozhodoval o neodkladnom opatrení v kontexte celej žaloby, v dôsledku čoho nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Považovali za nedostatočné vysporiadanie sa so skutkovými okolnosťami, keď argumenty v prospech žalobcov odmietol na základe údajne rovnakej argumentácie v konaní o povolení odkladu výkonu exekúcie. Za nesprávny považovali aj záver súdu prvej inštancie, že otázka kto užíva predmetné nehnuteľnosti do rozhodnutia vo veci samej nemá žiaden vplyv na rozhodnutie o určení vlastníckeho práva. Žalobcovia vyjadrili presvedčenie, že užívacie právo k predmetným nehnuteľnostiam neoddeliteľne súvisí s určením vlastníckeho práva, pretože je v snahe žalovaného výrazným spôsobom zasahovať do stavu nehnuteľností, čoho dôsledkom môže byť stav, kedy budú mať predmetné nehnuteľnosti kvalitatívne odlišné náznamy. Žalobcovia rovnako vyjadrili obavu že žalovaný vytvorí k predmetným nehnuteľnostiam užívacie práva iným osobám, čo vytvorí situáciu, v ktorej bude musieť súd posudzovať aj práva tretích

osôb (napríklad nájomcov a podobne). Žalobcovia odôvodnili odvolanie tiež poukazom na nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia.

3. Vyjadrenie k odvolaniu nebolo podané.

4. Krajský súd preskúmal vec v napadnutom rozsahu v zmysle ust. § 379 a nasl. CSP a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť podľa § 387 CSP. Rozhodol bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 CSP, podľa ktorého možno o odvolaní rozhodnúť aj bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu.

5. Vzhľadom na námietku žalobcov o nedostatočnom zohľadnení obsahu žaloby sa odvolací súd zaoberal jej obsahom, v ktorom žalobcovia uviedli, že v roku 2006 uzavreli s bankou zmluvu o hypotekárnom úvere, ktorý bol zabezpečený záložným právom k predmetným nehnuteľnostiam v ich vlastníctve. V roku 2014 došlo zo strany banky k vyhláseniu predčasnej splatnosti úveru a postúpeniu pohľadávky z úveru, pretože žalobcovia pre finančné problémy úver riadne nesplácali. Zo strany nadobúdateľa pohľadávky boli žalobcovia vyzvaní o umožnenie obhliadky nehnuteľností a ich následné vypratanie a odovzdanie. Pri snahe žalobcov zachrániť rodine strechu nad hlavou ich z vlastnej iniciatívy kontaktoval pán B. s ponukou sprostredkovania pôžičky na vyplatenie úveru. Jedného dňa priniesol pripravenú zmluvu na podpis ktorú žalobcovia nemali možnosť čítať pred ani po podpísaní a v domnienke, že sa jednalo o zmluvu o pôžičke túto žalobcovia podpísali v časovej tiesni a vo výraznom negatívnom psychologickom rozporení. Ako sa žalobcovia neskôr dozvedeli, zmluva predložená zo strany pána B. v bola z formálneho hľadiska zmluvou o prevode vlastníctva predmetných nehnuteľností. Zmluvnou stranou nebol pán B. ale pán L., ktorého žalobcovia pred tým vôbec nepoznali. Rovnopisy zmluvy žalobcovia neobdržali a prvýkrát mali možnosť do nich nahliadnuť a kompletne si ju prečítať až začiatkom marca roku 2016. Po podpise zmluvy kontaktoval žalobcov pán B. znova v januári 2015 za účelom podpísania ďalšieho vopred neurčitého dokumentu. Scenár bol podobný ako pri uzatvorení predchádzaj zmluvy, teda nebola daná možnosť vopred dokument preštudovať a žalobca 1/ ani nebol oboznámený s jeho obsahom a poučený o následkoch podpísania predmetného dokumentu. K podpisu bol žalobca 1/zavolaný na stretnutie u notára v Trenčíne za účelom notárskeho overenia podpisu na predmetnom dokumente. Obsah predmetného dokumentu a jeho právny význam poznal žalobca 1/ až v januári roku 2016 po doručení exekučného príkazu. Na jeho základe sa žalobcovia dozvedeli že predmetný dokument bol notárskou zápisnicou, v zmysle ktorej bolo potvrdené uzavretie ústnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s pánom L., predmetom, ktorej mal byť odplatný prevod bytu a nebytového priestoru na žalovaných, a to po zániku ich nájomného vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý údajne v tom čase existoval. Predmetná notárska zápisnica bola navyše žalobcom 1/podpísaná bez súhlasu žalobkyne 2/ ako manželky, a preto sa žalobcovia dovolávajú jej relatívnej neplatnosti. Súčasťou notárskej zápisnice bol súhlas s vykonateľnosťou, na základe ktorého došlo exekúcii na vypratanie nehnuteľností. V exekúcii sa žalobcovia domáhali odkladu exekúcie, ktorý Okresný súd Trenčín nepovolil.

6. Po podaní návrhu na odklad exekúcie, teda vo februári 2016 žalobcov znova oslovil pán B. s novou ponukou pôžičky na sumu 148 000 eur, ktorá korešpondovala so sumou uvedenou v notárskej v zápisnici. Po preštudovaní predmetnej zmluvy žalobcovia zistili, že predmetom zmluvy nebola pôžička ale prevod vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Keďže v tom čase žalobcom reálne hrozila strata strechy nad hlavou, prijali jediné dostupné riešenie, ktorým bola znova pomoc od pána B., avšak tentokrát sa už jednalo o sprostredkovanie pôžičky od žalovaného, ktorého žalobcovia poznali. Za účelom poskytnutia pôžičky, ktorá mala slúžiť na vyplatenie nárokov pána na L., vyzval B. žalobcu 1/ k podpísaniu zmluvy u notára, pričom zdôraznil, že sa jedná len o formalitu. Obsah zmluvy bol žalobcovi 1/ aj v tomto prípade odopretý a nemal možnosť sa s ním oboznámiť. Napriek opätovnej snahe o jej získanie ju žalobcovia od B. nezískali. Kópia zmluvy bola žalobcom poskytnutá až po nahliadnutí do exekučného spisu, pričom zistili, že sa jedná o dohodu o urovaní medzi pánom L., žalobcom 1/ a žalovaným. Z dohody o urovaní žalobcovia zistili, že dňa 11. 3. 2016 predal L. predmetné nehnuteľnosti žalovanému. Aj dohoda o urovaní bola podpísaná bez účasti a súhlasu žalobkyne 2/ako manželky žalobcu 1/ a títo sa preto dovolávajú jej relatívnej neplatnosti. Právne svoj nárok založili tiež na neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu z roku 2014, notárskej zápisnice z roku 2015 ako aj dohody o urovaní, pretože

tieto boli urobené v omyle. Čo sa týka zmluvy z roku 2014 táto nebola uzavretá slobodne a vážne, keďže skutočnou vôľou žalobcov nebolo predať byt a nebytový priestor, ale získať pôžičku na vyrovnanie pohľadávky voči banke a dlhu voči bytovému družstvu. Žalobcovia poukázali tiež na to, že žalovaný ich v júli 2016 informoval, že v prípade ak mu vyplatia sumu 140 000 eur, tak ich v byte ponechá, s čím však nemohli súhlasiť, a to aj vzhľadom na to, že akceptovaním uvedených požiadaviek by pôvodnú pôžičku preplatili o približne 60 000 eur.

7. Ani uvedená genéza veci neodôvodňuje, aby bolo žalovanému uložené strpieť užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami, tak ako sa toho domáhajú návrhom na neodkladné opatrenie po podaní odvolania. Ten v otázke užívania predmetných nehnuteľností odôvodňujú najmä obavou z takých faktických a právnych zmien na predmetných nehnuteľnostiach, ktoré zmenia ich podstatu alebo sťažia výkon vlastníckeho práva žalobcov v prípade vyhovenia ich žalobe o určenie vlastníckeho práva. Pre účely neodkladného opatrenia je potrebné porovnať túto hrozbu s obmedzením, ktoré by nariadením neodkladného opatrenia vzniklo na strane žalovaného, ktorý je v súčasnosti vedený ako vlastník predmetných nehnuteľností, z ktorého zápisu je potrebné vychádzať, pokiaľ sa nepreukáže opak. Nariadenie požadovaného predbežného opatrenia v otázke užívania predmetných nehnuteľností (iba tá ostala predmetom konania o neodkladnom opatrení) by pre žalovaného znamenalo tak zásadné obmedzenie jeho vlastníckych oprávnení, že by sa na jeho strane jednalo o holé vlastníctvo, teda vlastníctvo prosté oprávnení vec užívať a brať z nej úžitky. Pre takýto intenzívny zásah v podobe dočasnej úpravy pomerov by museli byť dané mimoriadne okolnosti. Ako však vyplýva z genézy udalostí uvedenej žalovanými, jedná sa na ich strane o snahu za každú cenu udržať predmetné nehnuteľnosti, pri ktorej, podľa ich tvrdení, pristupujú na riešenia postrádajúce elementárnu mieru opatrnosti v právnych vzťahoch, keď tvrdia, že dokonca opakovane podpisujú dokumenty, ktorých obsah im nie je známy. Dôsledkom takéhoto konania potom nemožno len na základe neodkladného opatrenia poskytnúť predbežnú ochranu tak vysokej intenzity ako je požadované obmedzenie užívacích práv vlastníka nehnuteľností evidovaného v katastri nehnuteľností, len preto, že o vlastníctvo sa vedie spor. Svojim prístupom k právnym vzťahom mu napokon žalobcovia nemalou mierou prispeli.

8. Čo sa týka záveru súdu prvej inštancie o nedôvodnosti požadovaného neodkladného opatrenia z dôvodu existujúceho rozhodnutia o zamietnutí návrhu na odklad exekúcie so sociálnych dôvodov, s týmto sa odvolací súd stotožňuje. Za dostatočnú považoval odvolací súd aj formu odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené odvolací súd prvoinštančné rozhodnutie v napadnutej časti potvrdil.

9. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať dovolanie za podmienok stanovených v ust. § 419 až § 425 CSP. Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.