

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 4Co/113/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3616204195  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Martináková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3616204195.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Martinákovvej a sudkýň JUDr. Oľgy Lichnerovej a JUDr. Alice Beňovej v spore žalobcov 1/ M. M., nar. XX.XX. XXXX, bytom O., O. XXXX/XX, 2/ Z. M., nar. XX.XX. XXXX, bytom O., O. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. M. Z., advokátom so sídlom O., B. XXX, proti žalovanému U. zastúpenému JUDr. JQ. o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Partizánske zo dňa 02. novembra 2016, č.k. 3C/186/2016-57 takto

### rozhodol:

Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e.**

### o d ô v o d n e n i e :

. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým vo výroku I. zakázal žalovanému akékoľvek scudzenie (to znamená majetkovú dispozíciu predajom, darom, založením, či bezodplatným prevodom vlastníckeho práva) nasledovných nehnuteľností, a to nehnuteľností v podiele X/X nachádzajúcich sa v katastrálnom území O., obec O., okres O., zapísaných na LV č. XXXX vedených Okresným úradom O., katastrálny odbor ako pozemok parcely registra C, parc. č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra "C", parc. č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra "C", parc. č. XXX/X, záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>, rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcely reg. "C", parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXmX, tretím osobám, a to aj prostredníctvom tretích osôb až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenom na Okresnom súde Partizánske medzi žalobcami a žalovaným v konaní o určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vo výroku II. neodkladným opatrením uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vstupu do nehnuteľností, a to aj prostredníctvom tretích osôb a ďalej povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebných prác, stavebných úprav a rekonštrukcie nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území O., obec O., okres O., zapísaných na LV č. XXXX vedených Okresným úradom O., katastrálny odbor ako pozemok parcely registra C, parc. č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra "C", parc. č. XXX/X, záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>, rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcely reg. "C", parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXmX až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenom na Okresnom súde Partizánske medzi žalobcami a žalovaným v konaní o určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vo výroku III. žalobcom priznal nárok na náhradu trov neodkladného opatrenia voči žalovanému vo výške 100% nároku. Vychádzal zo zistenia, že žalobcovia 1/, 2/ sa vo veci samej podanou žalobou domáhajú určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, pôvodne im vlastnícky patriacim a ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy žalovaný. Žalobcovia dôvodili, že žalovaný nadobudol nehnuteľnosti na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy, nakoľko podľa ich názoru došlo k neplatnej zmene spôsobu výkonu záložného práva z predaja založených nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby na priamy predaj založených nehnuteľností s poukazom na ust. § 151m ods. 3 Obč. zákonníka. Dňa 14.10.2016 žalobcovia doručili súdu prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom uviedli, že žalovaný im doručil výzvu na vypratanie

nehnutelností z 26.09.2016 spolu so splnomocnením pre spoločnosť F. W. s.r.o. na všetky úkony spojené so sprístupnením a odovzdaním nehnuteľností na vstup do nehnuteľností, zabezpečenie nehnuteľnosti a stavebné a rekonštrukčné práce. Taktiež poukázali na ďalší možný prevod nehnuteľností vzhľadom na personálne prepojenie štatutárnych orgánov predajcu a žalovaného. V rozšírenom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia uviedli, že dňa 17.10.2016 prišli k nim dvaja muži, dostali sa násilím do nehnuteľnosti, preto žiadali, aby súd neodkladným opatrením uložil žalovanému zákaz scudzitiť sporné nehnuteľnosti, zdržať sa vstupu do nehnuteľnosti aj prostredníctvom tretích osôb a zdržať sa stavebných prác, stavebných úprav a rekonštrukcie nehnuteľností. Súd prvej inštancie po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a s pripojenými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný. Z listinných dôkazov predložených žalobcami mal za preukázané, že žalobcom bolo doručená výzva na vypratanie nehnuteľnosti. V prípade nenariadenia neodkladného opatrenia by došlo k vyprataniu nehnuteľnosti žalobcami, čo by malo za dôsledok, že žalobcovia by museli celú nehnuteľnosť vypratať, čo by im vzhľadom na ich dlhodobé zdržiavanie v Českej republike, kvôli podnikateľskej činnosti žalobcu 1/ spôsobilo značné komplikácie. Súd mal za to, že ak by v konaní vo veci samej vyhovel žalobnému návrhu, žalobcom by vznikli v takomto prípade neprímerané ťažkosti po dobu trvania konania, ktorým sa práve nariadeným neodkladným opatrením snaží predísť. Na druhej strane žalovaný nehnuteľnosť momentálne nijakým spôsobom nevyužíva a nie je preukázané, že by ju využíval počas doby konania, alebo, že by ju počas doby konania nevyhnutne potreboval. Z toho vyplýva, že by týmto neodkladným opatrením žalovanému žiadna škoda nevznikla, na rozdiel od žalobcov v prípade, ak by súd neodkladné opatrenie nenariadil. Ďalším z dôvodov nariadenia neodkladného opatrenia bolo žalobcami preukázané prepojenie v personálnom obsadení štatutárnych orgánov žalovaného a bývalého veriteľa žalobcov. Preto súd musí zamedziť prípadnej majetkovej dispozícii žalovaného s nehnuteľnosťou do rozhodnutia vo veci samej, pretože tu existuje podozrenie, že by počas konania mohlo dôjsť k scudzeniu nehnuteľnosti, čím by sa konanie stalo bezpredmetným. Na strane druhej bol súd prvej inštancie toho názoru, že počas doby do skončenia konania by takýmto obmedzením žalovanému nemala vzniknúť nijaká škoda. Ďalej poukázal na to, že žalovaný splnomocnil spoločnosť F. s.r.o., na zastupovanie voči Mestskému, Obecnému úradu a na všetky úkony potrebné k zrušeniu trvalého pobytu žalobcov v predmetnej nehnuteľnosti, vykonania ďalších k tomu potrebných úkonov a stavebné a rekonštrukčné práce v predmetnej nehnuteľnosti. Takéto úkony, či už svojvoľné pokusy o zabezpečenie nehnuteľnosti, alebo vypratanie žalobcov by boli jasnými zásahmi do práv žalobcov. Rôzne stavebné alebo rekonštrukčné práce by mohli viesť po skončení konania k nárokom na náhradu škody zo strany žalobcov, alebo nárokom na vrátenie bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaného, v prípade úspechu žalobcov v spore. Preto aj z týchto dôvodov sa nariadenie neodkladného opatrenia javilo súdu ako účelné. Vzhľadom na uvedené dôvody súd nariadil neodkladné opatrenie, keď mal za to, že žalobcovia dostatočne preukázali potrebu úpravy pomerov medzi stranami konania. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil podľa § 324 ods. 1-3, § 325 ods. 1,2 písm. c), § 326 ods. 1,2, § 328 ods. 2, § 329 ods. 1,2, § 330 ods. 2, § 322 ods. 1, § 336 ods. 1-4 CSP. O nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení rozhodol podľa ustanovenia § 225 ods. 1 CSP. Žalobcovia boli úspešní v celom rozsahu, preto im priznal nárok na náhradu trov neodkladného opatrenia v pomere 100%.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnuté uznesenie zmeniť a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť. Namietal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Dôvodil, že nariadené neodkladné opatrenie je absolútne neprímeraným zásahom do jeho vlastníckych ústavných práv, je nedostatočne a zmätočne odôvodnené, pričom nemá žiadnu oporu v zákone. Nie je mu zrejмый záver súdu prvej inštancie, že bez neodkladného opatrenia by došlo k vyprataniu nehnuteľností žalobcami. Na to, aby bolo možné vypratať akúkoľvek nehnuteľnosť musí mať vlastník, resp. oprávnený, platný a vykonateľný právny titul, ktorým je jedine rozhodnutie súdu. Ďalej uviedol, že žalobcovia sa dlhodobo zdržujú v zahraničí, teda predmetné nehnuteľnosti nevyužívajú, resp. využívajú sporadicky, preto by ich prípadné vypratanie nemohlo spôsobiť žiadne komplikácie. Za nelogickú považoval aj úvahu súdu prvej inštancie, že vzhľadom na personálne prepojenie žalovaného s pôvodným veriteľom žalobcov by mohlo dôjsť k scudzeniu nehnuteľností. Uviedol, že doposiaľ preukázateľne nepodnikol žiadne kroky smerujúce k tomu, aby predmetné nehnuteľnosti scudzil. Rovnako nesúhlasil ani s názorom súdu prvej inštancie, že mu nariadením neodkladného opatrenia nevznikne žiadna škoda, keď aktuálne zo svojho vlastníctva nemá žiaden úžitok, navyše týmto neodkladným opatrením nemá ani možnosť zistiť, či žalobcami nedochádza k znehodnocovaniu jeho majetku, nakoľko súd v absolútnom rozpore so zásadou primeranosti zakázal jeho vstup do predmetných nehnuteľností, takže nemá žiadnu možnosť oboznámiť sa so zásahmi

a prípadným poškodzovaním jeho majetku žalovanými, ktorými sa už doposiaľ vyhrážali. Poukázal na skutočnosť, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia absentuje zdôvodnenie, prečo vôbec súd považoval nárok žalobcov vo veci samej na určenie vlastníckeho práva, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana, za dôvodný. Táto skutočnosť je práve tou najpodstatnejšou, t.j. že súd poskytol ochranu nároku, ktorý nie je dôvodný, pričom žalobcovia ani len neosvedčili tento svoj nárok a ani naliehavý právny záujem. Mal za to, že podaná žaloba vo veci samej nie je dôvodná, nakoľko žalobcovia nesprávne vykladajú ust. § 151m ods. 3 Obč. zákonníka. Vyslovil názor, že pôvodný veriteľ pri výkone záložného práva postupoval v súlade so zákonom a nehnuteľnosti nadobudli na základe platného právneho titulu. Pokiaľ by kúpna zmluva, ako aj postup nadobudnutia vlastníckeho práva bol v rozpore so zákonom, Okresný úrad O., katastrálny odbor, by nevydal rozhodnutie o povolení vkladu a nezapísal by jeho vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Mal za to, že zmena spôsobu výkonu záložného práva záložným veriteľom bola v súlade so zákonom, nakoľko táto už bola podrobená preskúmaniu správnym orgánom, ktorý túto zmenu považoval za zákonnú. Berúc do úvahy aj vykonávaný dôvod podania žaloby vo veci samej na určenie vlastníckeho práva (nezmyselnú žalobcami tvrdenu kogentnosť ust. § 151m ods. 3 Obč. zák.), ako i predošlé snahy žalobcov o oddialenie zmarenia výkonu záložného práva, je zrejmá špekulatívnosť správania sa jednotlivých podaní zo strany žalobcov, pričom súd prvej inštancie z nepochopiteľných dôvodov bez preskúmania dôvodnosti poskytol nárokom žalobcov súdnu ochranu vo forme neodkladného opatrenia, čím ho poškodil a nerešpektoval rovnosť účastníkov konania. Zároveň poukázal na to, že žalobcovia dobrovoľne nevypratali nehnuteľnosť a preto pristúpil k podaniu žaloby dňa 02.11.2016 o vypratanie nehnuteľností voči žalobcom, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Partizánske pod sp. zn. 5C/198/2016. Uplatnil si náhradu trov konania.

3. Žalobcovia 1/, 2/ sa k odvolaniu žalovaného písomne nevyjadrili.

4. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 379, § 380, § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

5. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení, súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

6. Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

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

7. Zákon rozlišuje dve skupiny neodkladných opatrení: a), neodkladné opatrenia, ktorých účelom je bezodkladná úprava pomerov strán. Potreba takejto bezodkladnej úpravy pomerov musí byť pritom naliehavá a úprava pomerov sa nemôže vzťahovať i na minulý čas, b) opatrenia nariadené v prípade, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Pri oboch skupinách neodkladných opatrení bude potrebné skúmať, či je nárok osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pri ich nariadení, nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pred nariadením 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. Navyiac pojem potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma.

8. V preskúmvanej veci ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP, a to počas konania, keďže žalobcovia 1/, 2/ pred podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podali žalobu vo veci samej o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na

LV č. XXXX, č. XXXX v k.ú. O.. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia žiadali, aby súd uložil žalovanému až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej zákaz akéhokoľvek scudzenia predmetných nehnuteľností, zdržania sa vstupu do nehnuteľností žalovanému a tretím osobám, ako aj povinnosti zdržať sa akýchkoľvek stavebných prác, stavebných úprav a rekonštrukcie nehnuteľností. Podľa tvrdení žalobcov dôvodom nariadenia neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov, keď žalovaný, ktorý nadobudol nehnuteľnosti na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy ich vyzval na vypratanie nehnuteľností a splnomocnil spoločnosť F. W. s.r.o. na všetky úkony spojené so sprístupnením a odovzdaním nehnuteľností, na vstup do nehnuteľností, zabezpečením nehnuteľností a vykonávaním stavebných a rekonštrukčných prác. Žalobcovia ďalej dôvodili, že dňa 17.10.2016 sa dostali do nehnuteľnosti násilím dvaja muži za účelom zabezpečenia nehnuteľností, čo viedlo až k zavolaníu polície. Podľa tvrdení žalobcov, i keď sa zdržiavajú z pracovných dôvodov v Českej republike, nie sú vlastníkami inej nehnuteľnosti na Slovensku, v ktorej by mohli dočasne bývať počas súdneho konania a žalovaný sa s využitím svojpomoci domáha ich vypratania z nehnuteľností. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení predložili súdu prvej inštancie listinné dôkazy, z ktorých vyplýva, že žalovaný vyzval dňa 26.09.2016 písomne žalobcov na vypratanie nehnuteľnosti a splnomocnil spoločnosť F. W. s.r.o. K. na všetky úkony spojené so sprístupnením nehnuteľnosti, na vstup do nehnuteľnosti a na vykonávanie stavebných a rekonštrukčných prác.

9. Odvolací súd v súlade s právnym názorom súdu prvej inštancie v nadväznosti i na popísané skutkové zistenia dospel k záveru, že v tomto konaní bolo preukázané splnenie všetkých procesných a materiálnych podmienok pre poskytnutie ochrany žalobcom nariadením neodkladného opatrenia v znení tak, ako ho nariadil súd prvej inštancie. Zastáva názor, že žalobcovia osvedčili v konaní potrebu neodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu. Je nepochybné, že medzi stranami sporu existujú právne vzťahy súvisiace s predmetnou nehnuteľnosťou, tieto si vyžadujú bezodkladnú úpravu pomerov a potrebu ich riešenia okamžitým zásahom súdu. Žalobcovia v konaní osvedčili, že boli vlastníkami sporných nehnuteľností, ktoré na základe kúpnej zmluvy nadobudol žalovaný, pričom žalobcovia sa vo veci samej domáhajú určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z dôvodov, ktoré v žalobe podrobne konkretizovali a mali za to, že právny titul, t.j. kúpna zmluva, ako aj postup nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného bol v rozpore so zákonom. Odvolací súd zastáva názor, že v konaní bola osvedčená potreba nariadenia neodkladného opatrenia, keďže sporná nehnuteľnosť slúži žalobcom na bývanie, z ktorého dôvodu požíva zvýšenú ochranu. Žalovaný v zmysle kúpnej zmluvy trvá na vypratání nehnuteľností žalobcami a tohto práva sa domáha aj v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde O. pod sp. zn. 5C/198/2016. Za tohto stavu zohľadňujúc i skutočnosť, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vo veci samej bude závisieť od vyriešenia viacerých právnych otázok, podľa názoru odvolacieho súdu je potrebné navrhovaným neodkladným opatrením zabrániť vzniku nenávratného, alebo len ťažko nenapraviteľného stavu v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej, pričom rozsah neodkladného opatrenia je primeraný právu, na základe ktorého boli upravené pomery strán sporu. Ak teda žalobcovia žiadali uložiť žalovanému zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami, zdržať sa vstupu do nehnuteľností, ako aj zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných prác, stavebných úprav a rekonštrukcie nehnuteľností, sledovali tým efektívnu úpravu pomerov strán sporu do rozhodnutia vo veci samej. Navyac je potrebné zdôrazniť, že i keď obsah neodkladného opatrenia nariadeného podľa § 325 ods. 2 písm. c), d), CSP zásadným spôsobom obmedzuje výkon vlastníckych práv žalovaného, v konaní osvedčená potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu vedúca k takémuto výnimočnému procesnému rozhodnutiu, nemá za následok prekročenie hraníc ústavnosti. Odvolací súd preto považoval návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia za opodstatnený a správne súd prvej inštancie rozhodol, keď nariadil a upravil pomery strán sporu spôsobom uvedeným vo výroku svojho rozhodnutia. V ostatnom odvolací súd poukazuje na riadne a náležité odôvodnenie napadnutého uznesenia, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP. Odvolacie námietky žalovaného boli preto nedôvodné.

10. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

11. Zároveň odvolací súd dodáva, že o náhrade trov odvolacieho konania nerozhodoval, keďže v danom prípade rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia, nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia podali žalobu vo veci samej, s otázkou náhrady trov konania neodkladného opatrenia sa vysporiada súd prvej inštancie až v rozhodnutí vo veci samej, prípadne v inom rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

12. Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu jednomyseľne .

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).