

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2Co/255/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1217217082  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Králová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1217217082.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Michaely Královej a členov senátu JUDr. Dariny Kriváňovej a JUDr. Ivany Jahlovej v právnej veci žalobcu: J. V., narodený dňa XX.XX.XXXX, Na F. XXA, L., zastúpený advokátskou kanceláriou METIS Legal, s.r.o., so sídlom Karadžičova 10, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: ROVAK, s.r.o., Ihličnatá 2, Bratislava, IČO: 44 073 461, zastúpený advokátskou kanceláriou Weis & Partners, s.r.o., so sídlom Ivánska cesta 30/B, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II zo dňa 06. septembra 2017, č.k. 21C 42/2017-167, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Bratislava II zo dňa 06. septembra 2017, č.k. 21C 42/2017-167, potvrdzuje.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava II uznesením zo dňa 06.09.2017, č.k. 21C 42/2017-167, nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa konania smerujúceho k výkonu záložného práva k bytu č. XXX - O., nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na ulici Na F. XXA, súp. č. XXXXX, ktorý je postavený na parcele registra "C", parc. č. XXXXX/XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m<sup>2</sup>, a parc. č. XXXXX/XXX ostatné plochy o výmere XXXX m<sup>2</sup>, všetko zapísané na liste vlastníctve č. XXXX pre katastrálne územie V., obec L., m. č. K., okres L. A., vedeného Okresným úradom L. - katastrálnym odborom, a to najmä zdržať sa výkonu svojho záložného práva k bytu č. XXX - O., ako aj postúpenia týmto záložným právom zabezpečenej pohľadávky a práv plynúcich z tohto záložného práva zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 02.04.2015, povoleného v konaní vedenom Okresným úradom L., katastrálny odbor pod č. Y. k bytu č. XXX - O. na tretiu osobu, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd prvej inštancie súčasne uložil žalobcovi povinnosť, aby v lehote 30 dní od doručenia uznesenia podal na príslušný súd žalobu o určenie neexistencie záložného práva.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil tým, že žalobca sa návrhom doručeným súdu dňa 22.08.2017 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd nariadil žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva k vyššie uvedenému bytu, ktorý je vo vlastníctve žalobcu. Svoj návrh odôvodnil tým, že dňa 07.05.2014 uzatvorila jeho matka Š. Z. so spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o. Gabčíkova cesta 11, Dunajská streda, IČO: 44462972 (ďalej len "COLONIA - STAV, s.r.o. ") zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu č. 20140430, ktorej predmetom bol najmä záväzok spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. a matky žalobcu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. D. XXX. Dňa 28.10.2014 spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. a matka žalobcu uzatvorili dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXXXX, ktorého predmetom bola zmena bytu č. D. XXX na byt č. XXX - O.. Dňa 19.01.2016 matka žalobcu a žalobca uzatvorili dodatok č. 3, ktorého obsahom bola zmena v osobe budúceho kupujúceho a to na žalobcu. Žalobca tak dňa 22.04.2016 uzatvoril so spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o. kúpnu zmluvu k prevodu vlastníctva bytu č. XXX - O. a jeho príslušenstva. Spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. však boli už ku dňu 20.10.2014 uhradené všetky

zálohy na kúpnu cenu bytu č. XXX - O. a jeho príslušenstva vo výške 172.877,30 €, pričom dohodnutá zvyšná časť kúpnej ceny v sume 4.791,00 € mala byť spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. uhradená po splnení dojednaných podmienok prostredníctvom vinkulácie. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. po prijatí plnení na kúpnu cenu bytu č. XXX - O. vo výške viac ako 97 % z kúpnej ceny uzatvorila dňa 02.04.2015 zmluvu o zriadení záložného práva so žalovaným, pričom zálohom je byt č. XXX - O. a to bez akéhokoľvek informovania žalobcu. Podľa záložnej zmluvy, ktorej zálohom je byt č. XXX - O. sa zabezpečuje pohľadávka žalovaného na zaplatenie II. časti kúpnej ceny vo výške 120.000,- € s DPH, ktorá mala vzniknúť na základe kúpnej zmluvy na pozemok registra "...", parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m2, ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území V., obec L., m. č. K., v tom čase zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX. Zabezpečená pohľadávka v čase uzatvorenia záložnej zmluvy neexistovala. Toho istého dňa ako bola uzatvorená záložná zmluva spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. uzatvorila so žalovaným kúpnu zmluvu k pozemku parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m2, pričom v zmysle obsahu uzatvorenej zmluvy mala byť dohodnutá kúpna cena pozemku v sume 600.000,- € s DPH, pričom prvá časť kúpnej ceny v sume 480.000,- € mala byť uhradená z notárskej úschovy po splnení podmienok uvedených v notárskej zápisnici o zložení peňazí do notárskej úschovy a druhá časť kúpnej ceny, ktorá je zabezpečená bytom č. XXX - O. vo vlastníctve žalobcu mala byť uhradená žalovanému spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o. do 40 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre I. etapu výstavby (blok O. C. D.) bytového domu D. A. - U., najneskôr do 30.11.2015. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. mala nadobudnúť od žalovaného pozemok o výmere XX m2 za sumu 9.375,- €/ m2. Tento pozemok je však z hľadiska jeho umiestnenia nevyužiteľný, keďže sa nachádza v ochrannom pásme cesty a nemôže plniť iný účel ako pre zeleň. Takýto pozemok je pre spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. bez akéhokoľvek hospodárskeho úžitku a aj napriek tomu bola jeho cena dohodnutá vo výške presahujúcej 3000 % trhovej hodnoty stavebných pozemkov v danej lokalite. Žalovaný a spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. v ten istý deň ako uzavreli záložnú zmluvu uzatvorili aj záložnú zmluvu k zálohu, k rozostavanému bytu č. XXX - O. a rozostavanému nebytovému priestoru č. X - XXXX, ako aj k rozostavanému bytu č. XXX - O. a k rozostavanému nebytovému priestoru č. X - XXXX a k rozostavanému nebytovému priestoru č. X - XXXX, ktoré sa nachádzajú v rovnakom bytovom dome ako byt žalobcu. Záložné právo k týmto nehnuteľnostiam bolo zriadené za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovaného vo výške 240.000,- € (120.000,- € + 120.000,- €), ktorá mu mala voči spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. vzniknúť podľa čl. III bodu 3.1 písm. a), b) a c) z titulu odplaty za postúpenie práv a povinností v zmysle zmluvy o postúpení práv a povinností stavebníka č. 0012015 uzatvorenej dňa 01.04.2015 medzi žalovaným a spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o.. V zmysle uvedeného spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. mala so žalovaným dňa 02.04.2015 uzavrieť kúpnu zmluvu na kúpu pozemku a 3 záložné zmluvy, z ktorých vyplýva vznik záväzkov spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. voči žalovanému vo výške 840.000,- €. Je zrejmé, že v skutočnosti údajne uzatvorená kúpna zmluva k pozemku č. XXXXX/XXX o výmere XX m2 v sume 600.000,- €, záložné zmluvy, čo spolu predstavujú záväzky spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. voči žalovanému v sume 840.000,- € boli uzatvorené za účelom vysporiadania majetkových vzťahov z titulu postúpenia práv a povinností stavebníka k stavbe, v ktorej sa nachádza byt žalobcu, zo žalovaného na spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o., resp. z titulu vysporiadania iných záväzkov spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o., ktoré jej voči žalovanému vznikli pri výstavbe bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalobcu. Žalobca má za to, že kúpna zmluva k pozemku č. XXXXX/XXX nespĺňa zákonom predpísané náležitosti na jeho platnosť a trpí vadou absolútnej neplatnosti. Pri uzatváraní tejto zmluvy nikdy nebolo vôľou spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. nadobudnúť významovo bezcenný pozemok v sume 600.000,- € a vôľou žalovaného nikdy nebolo previesť pozemok do vlastníctva spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o., ale ich spoločnou vôľou bolo vzájomné vysporiadanie ich majetkových vzťahov z titulu postúpenia práv a povinností stavebníka k stavbe. Vôľa spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. a žalovaného nebola pri uzatváraní kúpnej zmluvy k pozemku daná ani vážna. Ide o simulovaný právny úkon, ktorým mohlo byť účelové odčerpanie finančných prostriedkov zo spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. prostredníctvom výrazne nevýhodného obchodu. Takéto účelové odčerpanie aktív mohlo mať za následok podvodný úpadok spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. a mohlo spôsobiť zmarenie uspokojenia jej početných veriteľov.

3. Žalobca má za to, že s prihliadnutím absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy k pozemku, ako aj neexistenciu zabezpečovanej pohľadávky k bytu č. XXX - O., ktorá mala údajne zabezpečovať II. časť kúpnej ceny vo výške 120.000,- €, záložné právo k bytu č. XXX - O. nevzniklo. Pred uzatváraním jednostranne nevýhodných zmlúv, spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. prevzala od vlastníkov bytov a nebytových priestorov zálohy na takmer 100 % kúpnej ceny bytov, ktoré dodatočne zaťažila záložným

právom v prospech žalovaného a to z titulu zmlúv, ktoré boli pre túto spoločnosť nielen nevýhodné ale mohli spôsobiť aj jej úpadok. Vyhlásením konkurzného konania na majetok spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. hrozí stav, že pochybné pohľadávky žalovaného ako zabezpečeného veriteľa budú uspokojené v celom rozsahu z výkonu záložného práva k bytom a nebytovým priestorom, pričom nároky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí nadobudli nehnuteľnosti zaťažené záložným právom v prospech žalovaného ostanú neuspokojené. Zástupcovia spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. vždy ubezpečovali vlastníkov, ako aj budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov, že je len otázkou času, kedy dôjde k výmazu záložných práv a začatiu výstavby II. etapy. Zástupcovia žalovaného ako aj spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. po podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. odmietajú jednať s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ako aj s budúcimi vlastníkmi o akejkoľvek dohode s tým, že im zástupcovia žalovaného oznámili, že nemajú záujem o žiadnu dohodu a svoje nároky si budú uplatňovať výkonom záložného práva formou dražby bytov a nebytových priestorov. Aj napriek záujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. ako aj žalovaný do dnešného dňa neoznámili relevantným spôsobom vlastníkom, ktorých byty sú zaťažené záložnými právami, výšku pohľadávky, titul na základe, ktorého mala pohľadávka vzniknúť a ani nepredložili iné dokumenty, z ktorých by bola zrejma výška zabezpečovanej pohľadávky, pričom bez ich súčinnosti, nie je v možnostiach žalobcu urovnať pochybný záväzok pred výkonom záložného práva.

4. S prihliadnutím na konanie zástupcu spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o., ako aj žalovaného, ktorý ubezpečoval vlastníkov o vyriešení celej záležitosti, má žalobca dôvodnú obavu, a to aj s prihliadnutím na obsah možnosti výkonu záložného práva v záložnej zmluve k bytu č. XXX - O., že zo strany žalovaného dôjde k predaju bytu v jeho vlastníctve. Žalovaný oznámil výkon záložného práva Okresnému úradu L., katastrálny odbor a začal výkon záložného práva realizovať. Žalobca má v predmetnom byte č. XXX - O. zriadený trvalý pobyt.

5. Súd prvej inštancie v rámci odôvodnenia uviedol, že po dôkladnom oboznámení sa s obsahom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia mal za preukázané, že sú tu dôvody pre jeho nariadenie podľa citovaných ustanovení § 324 a nasl. CSP. Súd prvej inštancie sa v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a žalovanému uložil povinnosť zdržať sa konania smerujúceho k výkonu záložného práva k bytu č. XXX - O.. Súčasne súd prvej inštancie konštatoval, že z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj z priložených listín vyplýva, že spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. a žalovaný dňa 02.04.2015 uzavreli kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností, konkrétne pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m<sup>2</sup>, za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 600.000,- €, pričom kúpna cena bude spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o. uhradená nasledovne: 480.000,- € bude zložených do notárskej úschovy a zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 120.000,- € bude uhradená bezhotovostným prevodom na bankový účet žalovaného a to do 40 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

6. Žalovaný ako záložný veriteľ a spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. ako záložca rovnako dňa 02.04.2015 uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva č. X/XXXX, pričom zálohom, ku ktorému sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie zabezpečovanej pohľadávky je byt č. XXX - O. a k nemu prislúchajúce spoluvlastnícke podiely a nebytové priestory garáže č. XXXX a XXXX. Záložné právo podľa tejto zmluvy sa zriaďuje na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi na zaplatenie II. časti kúpnej ceny vo výške 120.000,- €, ktorá vznikla na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy na pozemok registra "C" parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m<sup>2</sup>, uzavretej medzi záložným veriteľom a záložcom a to vrátane všetkého jej príslušenstva a pohľadávok, ktoré vzniknú zo zabezpečovacích alebo iných súvisiacich plnení. Podľa bodu 6.1 Zmluvy o zriadení záložného práva, ak záložca nespĺní riadne a včas zabezpečovanú pohľadávku, záložný veriteľ je oprávnený začať výkon záložného práva. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor dňa 23.04.2015 vydal rozhodnutie pod č. Y - XXXX/XX, ktorým povolil vklad záložného práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam X. J., D. č. XXXX, XXXX a bytu č. XXX - O. v prospech žalovaného, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej medzi žalovaným ako záložným veriteľom a spoločnosťou COLONIA - STAV, s.r.o. ako záložcom. Žalobca ako kupujúci a spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. ako predávajúci uzatvorili dňa 22.04.2016 zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. XXX - O.. Z časti II. bod 2.2 zmluvy potom vyplýva, že kupujúci, ku dňu podpisu zmluvy zaplatil predávajúcemu dojednané zálohy na kúpnu cenu vo výške 172.877,30 €. Zvyšná časť kúpnej ceny, ako vyplýva z bodu 2.4 zmluvy, vo výške 4.791,00 € bude zo strany kupujúceho uhradená predávajúcemu pri podpise zmluvy spôsobom a za podmienok

vzájomne písomne dojednaných. V bode 8.3 zmluvy je uvedené, že na byte sú v čase podpisu tejto zmluvy registrované na liste vlastníctva č. XXXX záložné práva, medzi ktorými je uvedené okrem iných aj záložné právo v prospech žalovaného na byt č. XXX - O. podľa Y. zo dňa 23.04.2015. Podľa bodu č. 8.4 zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci do 60 dní od uzavretia zmluvy zabezpečí podanie návrhu na výmaz záložných práv tretích osôb spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy. Z výpisu lista vlastníctva č. XXXX v časti B vyplýva, že byt č. XXXX - O. je vo vlastníctve žalobcu v podiele 1/1. Titul nadobudnutia je kúpna zmluva Y. - XXXXX/XX zo dňa 23.08.2016, pričom v poznámke je uvedené oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 17.10.2016 žalovaným.

7. Z uvedeného opisu skutkového stavu je zrejmé, že aj keď žalobca zaplatil dohodnutú kúpnu cenu za predmetný byt, pričom táto skutočnosť ani nie je sporná a priamo vyplýva z kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXX - O. a to z bodu 2.2 a 2.4, na uvedený byt je stále viazané záložné právo v prospech žalovaného. Žalovaný pritom výkon záložného práva už aj začal. Zmluva o prevode vlastníctva bytu ale v bode 8.4 jasne uvádza, že spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. do 60 dní od uzavretia zmluvy zabezpečí podanie návrhu na výmaz záložných práv tretích osôb spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. však postupovala v rozpore s touto zmluvou, návrh na výmaz záložného práva nepodala, pričom žalobca si všetky povinnosti vyplývajúce mu z kúpnej zmluvy splnil. Naopak, žalovaný už výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby začal, čo je preukázané a uvedené v poznámke na liste vlastníctva č. XXXX.

8. Súd prvej inštancie zistil, že Okresný súd Trnava dňa 26.07.2017, podľa Obchodného vestníka č. 147/2017, zo dňa 02.08.2017, rozhodnutím č. 28K/11/2017 navyše začal konkurzné konanie proti dlžníkovi: COLONIA - STAV, s.r.o.. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. svoje záväzky voči žalovanému nedokáže naplniť a žalovaného uspokojiť, navyše voči tejto spoločnosti začalo aj konkurzné konanie. Je tak zrejmé, že žalovaný sa teda musí uspokojiť z predmetu zálohu a to predajom bytu č. XXX - O., za ktorý však žalobca spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. zaplatil dojednanú kúpnu cenu.

9. Nevyhovením návrhu žalobcu a nenariadením neodkladného opatrenia, by tak mohol vzniknúť stav, kedy žalobca v zmysle zásady pacta sunt servanda zaplatil dohodnutú kúpnu cenu za byt, avšak konaním žalovaného a spoločnosti COLONIA - STAV, s.r.o. by o tento byt mohol prísť. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. konala v rozpore s uvedenou zásadou, dohodnuté zmluvné ustanovenia ignorovala, nepodala návrh na výmaz záložného práva k bytu, čím hrozí nenávratná a nenapraviteľná ujma žalobcovi.

10. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že dôvodná obava žalobcu existuje, žalovaný výkon záložného práva začal, teda vykonal už úkony smerujúce k dražbe predmetného bytu. Žalobca presvedčivo osvedčil skutočnosť odôvodňujúce bezodkladnú potrebu úpravy pomerov, pričom súd prvej inštancie bol toho názoru, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, a teda bola dodržaná miera vyváženosti a proporcionality. Spoločnosť COLONIA - STAV, s.r.o. svoje záväzky vyplývajúce jej z kúpnej zmluvy voči žalobcovi nespĺnila, nepodala návrh na výmaz záložného práva.

11. Na základe obsahu spisu súd prvej inštancie dospel k záveru, že v danej veci zákonné podmienky pre vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú dané. Súd má za to, že žalobca dôvodnosť nároku na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčil. Neodkladné opatrenie je procesným inštitútom aplikovateľným až v čase, keď sa niečo deje. V danom štádiu konania je dôvod na zásah súdu, nakoľko žalobca preukázal, že žalovaný začal výkon záložného práva k bytu vo vlastníctve žalobcu. Žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Potreba úpravy je bezodkladná a zahŕňa prvky naliehavosti a nevyhnutnosti. Vyčkávaním na ďalšie kroky, resp. úmysel žalovaného, by mohlo dôjsť k reálnemu vydraženiu bytu, pri ktorom by už ochrana žalobcu neexistovala. Pokiaľ žalovaný nemá v úmysle predmetný byt vydražiť a z tohto výťažku sa uspokojiť, tak neodkladné opatrenie je vo vzťahu k nemu bez významu a pokiaľ takýto úmysel má, čo je z predložených listinných dôkazov nanajvyššie zrejmé, potom je nariadenie neodkladného opatrenia dôvodné. Súd prvej inštancie pre úplnosť dodal, že postačuje dôvodná obava žalobcu, resp. reálna hrozba takýchto úkonov žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie mal za to, že je dôvodné a v záujme skončenia konania, na istý čas obmedziť výkon záložného práva k bytu za účelom dočasného vyriešenia vzťahu medzi stranami tak, aby mohla byť natrvalo vyriešená otázka vo veci samej. Povinnosť žalovaného

zdržať sa výkonu záložného práva tak možno považovať za primeraný tomuto účelu. Z návrhu a jeho príloh je zrejmé, že celkové okolnosti prípadu a správanie sa žalovaného alebo jeho predchádzajúce úkony osvedčujú, že k neželanému úkonu reálne môže dôjsť a jeho uskutočnenie je pravdepodobné, pričom závisí iba od individuálnej vôle žalovaného. Nariadením neodkladného opatrenia sa zároveň dočasne a v nevyhnutnej miere upraví pomery sporných strán a zabráni sa vzniku ďalších súdnych sporov. Súd prvej inštancie mal z predložených listinných dôkazov preukázať osvedčenie aspoň základných skutočností o závere o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. S poukazom na zistené skutočnosti súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie a zároveň uložil žalobcovi povinnosť aby v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia podal na príslušný súd žalobu vo veci samej, teda rozhodol tak, ako to vyplýva z výrokovvej časti uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Proti tomuto uzneseniu podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie v rámci, ktorého uviedol, že považuje za nevyhnutné v celom rozsahu poprieť (až absurdné!) vyjadrenia o možnej trestnoprávnej zodpovednosti žalovaného za údajné účelové odčerpanie finančných prostriedkov zo spoločnosti COLONIA - STAV a tým aj za údajný podvodný úpadok tejto spoločnosti v súvislosti s uzatvorením kúpnej zmluvy. Okrem toho, že sú nepravdivé, sú aj nelogické a zo strany žalobcu zjavne účelové. Ako správne žalobca uvádza, medzi žalovaným a spoločnosťou COLONIA -STAV boli viaceré dlhodobé spory, vyplývajúce z toho, že spoločnosť COLONIA - STAV si neplnila voči žalovanému svoje záväzky. Následkom týchto konfliktov boli o.i. aj viaceré súdne konania. Žalovaného právna pozícia v stavebnom konaní týkajúcom sa bytového domu, v ktorom sa nachádza byt, však bola nespochybniteľná a napokon vyústila až do patovej situácie pre spoločnosť COLONIA - STAV, kedy jediným riešením bolo mimosúdne urovnanie sporu medzi žalovaným a spoločnosťou COLONIA - STAV. Objektívne možno skonštatovať, že pokiaľ by nedošlo v danom čase k urovnaniu, spoločnosť COLONIA - STAV by nebola schopná stavbu bytového domu dokončiť a skolaudovať a je tiež možné, že by skončila v konkurze už oveľa skôr. Výsledkom niekoľkokomesačných mimosúdnych rokovaní bolo uzatvorenie dohody o urovaní spolu s balíkom ďalšej zmluvnej dokumentácie, ktorými sa mal komplexne urovnať spor po všetkých stránkach, teda v oblasti stavebného konania, ako aj vo všetkých vedených súdnych konaniach. Za podstatnú skutočnosť považujú, že kúpa pozemku bola súčasťou urovnania práve na žiadosť spoločnosti COLONIA - STAV. Z hľadiska využitia tohto pozemku je nutné dodať, že pozemok bol žalovaným kúpený za tým účelom, aby na ňom žalovaný umiestnil svetelný bigboard, teda veľkoplošnú reklamnú tabuľu pre propagáciu prevádzok v okolitých polyfunkčných objektoch. V danej lokalite sú, resp. budú takmer v každej budove umiestnené aj rôzne obchodné a iné prevádzky, ktoré majú záujem o uvedenú formu reklamy. Nakoľko na predmetnom území nie je vzhľadom k plánovanej zástavbe iné vhodné miesto na umiestnenie bigboardu, uvedený pozemok má význam práve z tohto hľadiska, keďže je schopný generovať dlhodobý zisk. Preto si ho chcel žalovaný ponechať vo svojom vlastníctve. Spoločnosť COLONIA - STAV však trvala na odkúpení pozemku. Prvoradý význam videla v tom (ako prezentovala), že získa celistvé územie, ekonomicky významný pozemok, ktorý jej prinesie ďalší zisk (aj sama COLONIA -STAV totiž chcela umiestniť na pozemok bigboard), a hlavne vylúčiť akékoľvek riziká prípadných námietok od žalovaného v neskoršom konaní o zmene stavby (bytového domu) pred dokončením a kolaudačnom konaní. Pozemok bol totiž vedený v stavebnom povolení ako súčasť pozemku, na ktorom sa má stavba realizovať, a vzhľadom k veľkej nedôvere, ktorá panovala medzi žalovaným a COLONIA - STAV, chcela mať COLONIA -STAV za každých okolností istotu (najmä s ohľadom na fakt, že už v čase urovnania bola v niekoľkokomesačnom omeškaní s kolaudáciou stavby), že bez problémov uskutoční plánovanú zmenu stavby pred dokončením a bytový dom čo najskôr skolauduje. Preto trvala COLONIA - STAV na kúpe pozemku, ktorý žalovaný pôvodne vôbec nemal v pláne predať. Zmluvné strany sa však napokon dohodli a kúpnu cenu za pozemok ustálili na sume 600.000,- €, ktorú vzhľadom k okolnostiam považovali za primeranú, o čom svedčí aj ich vyhlásenie v kúpnej zmluve v čl. II. bode 3: „Zmluvné strany vyhlasujú, že výšku kúpnej ceny považujú za primeranú s ohľadom na význam pozemku pre kupujúceho, ako vlastníka susediacich pozemkov a stavieb na nich postavených“. Vôľa oboch zmluvných strán previesť vlastnícke právo k pozemku za dohodnutú kúpnu cenu tak bola daná aj vážna - spoločnosť COLONIA - STAV chcela pozemok nadobudnúť za cenu 600.000,- € a žalovaný ho za túto dohodnutú cenu chcel predať. Žalovaný v rámci svojho odvolania uviedol, že si dovoľuje dať súdu do pozornosti, že tak spoločnosť COLONIA - STAV, ako ani žalovaný doposiaľ nikdy nerozporovali výšku kúpnej ceny, ani samotné urovnanie sporu, či jednotlivé dokumenty uzatvárané a spisované za účelom urovnania. Žalovaný uhradil prvú časť kúpnej ceny vo výške 480.000,- € riadne a včas na účet notára, ktorý ju po splnení dohodnutých podmienok notárskej úschovy uvoľnil v prospech žalovaného. Pokiaľ ide o druhú časť kúpnej ceny vo výške 120.000,- €, táto bola pôvodne splatná do 40 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre stavbu I. etapy

výstavby (bloky O. C. D.) bytového domu, najneskôr však do 30.11.2015. Termín kolaudácie bytového domu sa však posúval a COLONIA - STAV nemala podľa jej vyjadrenia financie na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny. Preto prostredníctvom jej vtedajšieho právneho zástupcu opakovane žiadala žalovaného o posun splatnosti druhej časti kúpnej ceny, pričom týmto žiadosťami žalovaný vždy vyhovel, na základe čoho došlo k spísaniu dodatkov k pôvodnej Notárskej zápisnici o prijatí listín a peňazí do notárskej úschovy zo dňa 02.04.2015, č. X. XXX/XXXX, F. X. XX/XXXX (v mesiacoch november 2015, február 2016 a júl 2016). Aj spisovaním dodatkov (popri už uhradenej prvej časti kúpnej ceny) opakovane spoločnosť COLONIA - STAV potvrdila existenciu svojho záväzku a primeranosť jeho výšky. Pokiaľ teda zmluvné strany kúpnu cenu považovali za primeranú vzhľadom k všetkým okolnostiam, táto je primeraná a kúpna zmluva je platná. Na dôvažok žalovaný uviedol, že kúpna cena bola dohodnutá vo výške 500.000,- € + DPH vo výške 100.000,- €, ktorú žalovaný riadne odviedol, čo preukazuje žalovaný daňovým priznaním pre daň z pridanej hodnoty za mesiac máj 2015. Žalovaný má za to, že výška kúpnej ceny je vecou dohody medzi kupujúcim v konkrétnom prípade odrážala vyššie uvedené okolnosti, s prihliadnutím ku ktorým bola v súlade s dobrými mravmi. Navyše, aj keď bola kúpna zmluva uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka, zmluvné strany boli právnickými osobami, čo je potrebné tiež zohľadniť. Právo nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflektuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti. Ani neprimerané protiplnenie bez ďalšieho nie je možné považovať za rozporné s dobrými mravmi, k vyhláseniu rozpornosti s dobrými mravmi musia v zmluvnom procese pristúpiť ešte ďalšie vady. Okolnosť hrubého nepomeru plnení jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami toho ktorého prípadu napĺňať znaky konania, ktoré už koliduje s dobrými mravmi. Avšak sama o sebe táto okolnosť absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k uvedenému hrubému nepomeru v plneniach, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (pre konanie contra bonos mores) založiť nemôže. (Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp.zn. 30 Cdo 1776/2007). V danom prípade neexistujú žiadne ďalšie okolnosti, pre ktoré by bolo možné založiť neplatnosť kúpnej zmluvy pre „. Y. kúpnu cenu. Pre úplnosť žalovaný dodal, že ani zo skutočnosti, že sa COLONIA - STAV nezúčastnila dražby pozemku, ako vyplýva z doplnenia návrhu zo dňa 23.08.2017, nemožno vonkoncom vyvodiť, že by oň nemala v čase jeho nadobudnutia záujem a že nemal pre ňu taký význam, ako uvádza. Treba prihliadnuť k tomu, že v čase dražby, v januári 2017 bola spoločnosť COLONIA -STAV v úplne inej (výrazne horšej) situácii, ako v čase nadobudnutia pozemku (apríl 2015). Za stavu, keď prichádzala postupne o celý developerský projekt, je len prirodzené, že pre ňu pozemok nemusel mať taký význam, ako pred necelými 2 rokmi. V konečnom dôsledku, ani osobnou účasťou na dražbe by sa jej situácia nijako nezmenila - spoločnosť COLONIA - STAV mala už v danom čase úplne zjavné existenčné problémy, preto rozhodne nemala financie na to, aby si pozemok vo svoj prospech „zachránila“. V tejto súvislosti žalovaný uviedol, že zo záveru znaleckého posudku predloženého žalobcom vyplýva, že znalec ohodnocoval pozemky evidované na LV č. XXXX v k.ú. K., preto ho považujú za irelevantný pre toto konanie, ktoré sa týka pozemku v k. ú. Trnávka. V návrhu žalobcu uvádza, že vôľa žalovaného a spoločnosti COLONIA - STAV nebola daná, ani vážna, a preto sa v prípade kúpnej zmluvy jedná o simulovaný právny úkon. Uvedená domnienka žalobcu, podľa žalovaného nekorešponduje so skutočnosťou. Odvolávanie sa na vyfabulovanú konštrukciu, že ani jedna zmluvná strana nechcela vyvolať právne účinky prevodu vlastníckeho práva k pozemku, rozhodne neobstojí. Ak by dané právne účinky nechceli vyvolať, už dávno by jedna alebo druhá strana napadla kúpnu zmluvu napr. odstúpením. Takisto znovu dali do pozornosti, že žiadna zo zmluvných strán doposiaľ nerozporovala ani záväzok spoločnosti COLONIA -STAV poskytnúť žalovanému sumu 600.000,- €. Uvedené tvrdenie žalobcu je tak v rozpore s logikou veci. Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. K údajnej simulácii právneho úkonu žalobcu uvádza, že (čisto teoreticky) aj keby kúpna zmluva bola simulovaným právnym úkonom, zo zákona platí, že simulovaný právny úkon je platný, ak zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené jeho náležitosti. Ak by teda aj žalovaný a fy. COLONIA - STAV simulovali kúpnu zmluvu iný úkon, bol by tento iný úkon platný. Je pritom nepochybné, že obe strany chceli previesť vlastnícke právo k pozemku, zhodli sa na poskytnutí plnenia vo výške 600.000,- € žalovanému a toto plnenie vo výške 600.000,- € obe zmluvné strany chceli zabezpečiť záložným právom k bytu. To znamená, že právny úkon, na základe ktorého malo byť žalovanému poskytnuté plnenie vo výške 600.000,- €, je platný a tento je zabezpečený záložným právom k bytu. Záložné právo k bytu bolo zriadené platne a existuje. Ak má byť určitým právnym úkonom, t.j. konkrétnym predstieraným právnym úkonom - urobeným naoko (tzv. simulovaným právnym úkonom) - zastretý iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný pre nedostatok potrebnej vôle subjektov ho uzavrieť. Zásadne preto platí tento iný, t.j. zastretý právny úkon. Podmienkou však je, že zastretý právny úkon zodpovedá

vôli subjektov, a ďalej, že sú pri ňom splnené aj všetky ostatné náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Z dikcie ustanovenia § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka je potom nepochybné, že musí byť daná totožnosť účastníkov predstieraného a skrytého právneho úkonu. (Rozsudok NS ČR zo dňa 14.12.2005, sp.zn. 29Odo 440/2004). Disimulácia sama o sebe nie je protiprávna, pričom platnosť disimulovaného právneho úkonu treba posudzovať samostatne, v prípade, že spĺňa všetky náležitosti platného právneho úkonu, treba ho uznať za platný. Nemožno však bez ďalšieho vyvodíť, že samotná realizácia zastretého právneho úkonu znamená rozpor s dobrými mravmi. (Rozsudok NS ČR zo dňa 19.02.2003, sp.zn. 32 Odo 701/2002). Žalobca v konaní tvrdí, že spoločnosti COLONIA - STAV zaplatil (resp. pani Liptáková ako jeho právna predchodkyňa zo zmluvy o budúcej zmluve zaplatila) za byt 97 % kúpnej ceny ešte pred nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu. Toto svoje tvrdenie však doposiaľ dôveryhodne nepreukázal. Z priložených dokladov vyplýva len „úhrada“ 2. zálohovej platby a vinkulácia 3. zálohovej platby v prospech COLONIA - STAV. Úhradu 1. zálohovej platby nedoložil žalobca žiadnymi listinnými dôkazmi, teda reálne zaplatenie kúpnej ceny nebolo vôbec preukázané. Pokiaľ ide o druhú zálohovú platbu, táto sa mala realizovať prostredníctvom započítania: pohľadávky COLONIA - STAV voči p. Z. na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny za byt vo výške 119.484,- €, proti pohľadávke pani Z. voči COLONIA - STAV vo výške 119.484,- €, nadobudnutej na základe postúpenia. V tejto súvislosti rozhodne stojí za povšimnutie podľa žalovaného hneď niekoľko skutočností: Podľa článku III. bodu 3.3 Zmluvy o postúpení pohľadávky podľa § 524 Občianskeho zákonníka uzatvorenej dňa 20.10.2014 medzi postupcom Ľ. P. a postupníkom Š.X. Z., nadobudol pán P. predmetnú pohľadávku od žalobcu, a to Zmluvou o postúpení časti pohľadávky č. 1/2014 zo dňa 15.10.2014; Podľa článku III. bodu 3.3 zmluvy o postúpení pohľadávky podľa § 524 Občianskeho zákonníka uzatvorenej dňa 20.10.2014 medzi postupcom J. P. a postupníkom Š. Z., nadobudol pán P. predmetnú pohľadávku od žalobcu, a to zmluvou o postúpení časti pohľadávky č. 2/2014 zo dňa 15.10.2014, z uvedeného je zrejmé, že údajne mal mať samotný žalobca pohľadávku voči COLONIA - STAV (nevedno z akého titulu, keďže tento sa v zmluvách o postúpení vôbec neuvádza!), pričom dňa 15.10.2014 postúpil žalobca časť pohľadávky vo výške 41.000,-€ na pána P. a časť vo výške 78.484,- € na pána P., aby obaja títo páni o 5 dní na to previedli ich pohľadávky matke žalobcu, pani Z., a tá o ďalších 11 dní uzatvorila so spoločnosťou COLONIA - STAV Dohodu o započítaní vzájomných pohľadávok a tým zaplatila druhú časť kúpnej ceny za byt. Súčet súm postupovaných pohľadávok bol zrovna vo výške druhej časti kúpnej ceny. Z akého dôvodu boli po dobu 5 dní pohľadávky vo vlastníctve tretích osôb, je možné sa len domnievať. Zrejmé nie je ani to, či žalobca postupoval pohľadávky odplatne alebo bezodplatne a či pani Z. reálne zaplatila v zmluvách uvedenú odplatu za odkupované pohľadávky. Uvedené podľa názoru žalovaného nasvedčuje tomu, že v skutočnosti mohli byť postupované pohľadávky fiktívne a žalobca nezaplatil spoločnosti COLONIA - STAV reálnu kúpnu cenu, teda neposkytol jej protiplnenie za byt. Ak totiž postupované pohľadávky neexistovali, nemohlo dôjsť ani k platnému zápočtu. V konaní pritom žalobca tvrdí, že v dôsledku kúpnej zmluvy došlo k účelovému odčerpaniu financií zo spoločnosti COLONIA - STAV, mal tým byť zapríčinený podvodný úpadok spoločnosti COLONIA - STAV a spôsobená ujma veriteľom. Pritom ale sám žalobca nepreukázal úhradu kúpnej ceny za byt a je možné, že práve „úhradou“ kúpnej ceny jej zápočtom s fiktívnymi pohľadávkami, teda de facto nadobudnutím bytu bez zaplatenia odplaty, došlo k zníženiu majetku spoločnosti COLONIA - STAV a tým k poškodeniu jej veriteľov - o.i. aj žalovaného. Žalobca celkom zjavne nie je bežným spotrebiteľom, o čom svedčí už len samotný vyššie opísaný spôsob úhrady 2. časti kúpnej ceny. Žalovaný taktiež poukázal na fakt, že sám žalobca do konania predložil doklad od správcu bytového domu, z ktorého vyplýva, že sa živo zaujímal o dianie v bytovom dome, o jeho výstavbu a pod. To znamená, že priznal, že mal vedomosť o všetkých problémoch, s ktorými sa boril developer COLONIA - STAV pri výstavbe bytového domu. Mal vedomosť o tom, že nadobúda byt zaťažený záložným právom v prospech žalovaného, toto vyplývalo z katastra nehnuteľností aj zo znenia samotnej zmluvy (čl. 8.3), takže nijakým spôsobom nebol uvedený do omylu. Zo všetkých okolností sa preto javí, že žalobca od počiatku konal vo vzťahu k nadobudnutiu bytu špekulatívne. O existencii záložného práva, ktoré teraz rozporuje, mal totiž vedomosť ešte pred nadobudnutím bytu. Preto sa možno domnievať, že zaťažený byt nekúpil za deklarovanú kúpnu cenu, resp. si za záložné právo na byte dojednal výhodnú kompenzáciu. Je tiež vysoko pravdepodobné, že už pri nadobúdaní bytu konal s úmyslom, že záložné právo bude v budúcnosti popierať. Žalovaný v rámci odvolania taktiež poukázal na to, že žalobca nepreukázal a dokonca ani netvrdil, že by vyvinul nejakú snahu o vyriešenie situácie vo vzťahu k spoločnosti COLONIA - STAV. Pritom právny poriadok SR mu priznáva niekoľko možností, ako mohol túto situáciu zvrátiť vo svoj prospech, napr. vôbec daný byt nekúpiť. Rozhodne však mohol konať a vyriešiť situáciu so spoločnosťou COLONIA - STAV skôr, ako mu bolo oznámené začatie výkonu záložného práva v októbri 2016 a rozhodne tiež skôr ako podal návrh voči žalovanému. Žalovaný má za to, že ak by sa žalobca bránil ešte pred

nadobudnutím bytu, alebo aspoň v čase, keď si nespĺnila COLONIA - STAV svoju povinnosť vymazať záložné právo k bytu, spoločnosť COLONIA - STAV mala možnosti, ako jeho požiadavkám vyhovieť - v tom čase ešte vykonávala svoju činnosť, predávala byty, takže by žalobca aktívnym prístupom určite dosiahol minimálne výmenu bytu za iný, nezaťažený byt. Je priam nepochopiteľné, prečo žalobca čakal až doposiaľ a nijako sa nebránil. Jeho konanie preto nemožno hodnotiť inak ako účelové. V uvedenom kontexte preto žalovaný rozhodne nesúhlasí s vydaným uznesením a považuje ho za nesprávne a nespravodlivé. Žalovaný má legitímny nárok na zaplatenie jeho pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom k bytu. Skutočnosť, že žalobca kúpil byt so záložným právom, je na jeho ťarchu. Mal si zvážiť všetky riziká a keď sa napriek tomu rozhodol byt kúpiť, musí niesť aj následky. Žalovaný považuje za krajne nespravodlivé, aby bol poškodzovaný a bolo mu bránené vykonať záložné právo len z toho dôvodu, že žalobca špekulatívne a nepochybne aj výhodne nadobudol zaťažený byt, v ktorom si až po oznámení o začatí výkonu záložného práva zriadil trvalý pobyt. Dokonca aj keby žalobca naozaj veril tomu, že záložné právo bude v krátkom čase vymazané, nie je to okolnosť, pre ktorú by bolo možné tolerovať poškodzovanie oprávnených záujmov žalovaného. Žalobca mal konať obozretne a poistiť sa pre prípad, že by k výmazu nedošlo. Žalovaný nemá vôbec nič spoločné s konaním pána G., ktorý mal žalobcu ubezpečovať, že záložné právo bude vymazané, ani s konaním samotnej spoločnosti COLONIA - STAV. Ochrana poskytnutá žalobcovi uznesením súdu prvej inštancie je neprimeraná ujme, ktorá je spôsobená predmetným uznesením žalovanému. Nie je mu tiež zrejmé, prečo žalobca začal napádať záložné právo až v auguste 2017, keď tvrdí, že kúpna zmluva je absolútne neplatná. V čase podania návrhu bola totiž už takmer rok zapísaná na liste vlastníctva poznámka o začatí výkonu záložného práva. Aj uvedené svedčí o účelovosti jeho konania. V tejto súvislosti má žalovaný za to, že návrh žalobcu nespĺňa ani zákonné náležitosti, nakoľko nebolo preukázané, že je nutné bezodkladne upraviť pomery. Výkon záložného práva bol oznámený žalobcovi a Katastrálnemu odboru Okresného úradu Bratislava ešte v októbri 2016, pričom doposiaľ sa nekonalo ani prvé kolo dražby. Žalobca neosvedčil, že by žalovaný podnikal kroky bezprostredne smerujúce k jej vykonaniu. Žalobca len tvrdil, že s ním žalovaný nekomunikoval, čo sú však len jeho nepreukázané tvrdenia (navyše nepravdivé), ktoré nie sú spôsobilé založiť dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového konania 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 žalobca domáha. Žalobca neuviedol v návrhu dôveryhodným spôsobom skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov, ani hodnoverne neosvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. V konaní vo veci samej sa chce domáhať určenia neexistencie záložného práva, ktoré však nepochybne bolo zriadené platne a existuje - v tomto smere ide o účelové a zrejme bezúspešne uplatňovanie práva, ktorému neprináleží ani ochrana prostredníctvom neodkladného opatrenia. Táto je navyše neprimeraná vo vzťahu k ujme, ktorú spôsobí neodkladné opatrenie žalovanému. Uznesením došlo k nevyváženému zásahu do vzťahov strán sporu. Súd prvej inštancie sám v uznesení uvádza, že to bola spoločnosť COLONIA - STAV, ktorá konala v rozpore so zásadou pacta sunt servanda, teda svoje zmluvné záväzky si voči žalobcovi nespĺnila. Ak však konala protiprávne spoločnosť COLONIA - STAV, nie je zrejmé, z čoho súd prvej inštancie odvodil, že je primerané sankcionovať neodkladným opatrením žalovaného, t.j. subjekt odlišný od COLONIA - STAV. Navyše, samotný žalovaný je tiež poškodený tým, že si voči nemu nespĺnila povinnosť spoločnosť COLONIA - STAV. Súd prvej inštancie nespravodlivo privilegoval žalobcu pred žalovaným. Napokon si žalovaný dovolil poukázať na fakt, že mu nie je jasné, odkiaľ mal žalobca všetky informácie a dokumenty, ktoré k návrhu priložil. Pri bežnej činnosti by sa k nim rozhodne nedostal. Aj uvedené nasvedčuje možnému nečestnému konaniu žalobcu a možno aj nekalým krokom proti žalovanému. V neposlednom rade žalovaný reagoval aj na tvrdenie žalobcu, že údajne s ním žalovaný, resp. jeho právny zástupca odmietajú komunikovať. V auguste 2017 kontaktoval žalobca právneho zástupcu žalovaného, ktorý mu oznámil, že konateľ žalovaného je na dovolenke (čo je v letnom období bežné a pochopiteľné), a preto stretnutie bude možné až po jeho návrate. Namiesto toho, aby žalobca vyčkal na jeho návrat, podal návrh, ku ktorému účelovo pripojil jeho e-mail a čestné vyhlásenie, ktoré sa nezakladá na pravde. Aktuálne po vydaní uznesenia kontaktoval právneho zástupcu žalovaného právny zástupca žalobcu s tým, že sa chce stretnúť a rokovať. Rokovanie je dohodnuté až na termín po podaní tohto odvolania, preto nateraz žalovaný nemôže súd informovať o konkrétnom mimosúdnom návrhu žalobcu. Na základe vyššie uvedeného má žalovaný za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci § 365 ods. 1 písm. h) CSP, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku,

ktoré neboli uplatnené § 365 ods. 1 písm. g) CSP, a preto navrhuje, aby Krajský súd v Bratislave napadnuté uznesenie Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 06.09.2017, č.k. 21C/42/2017-167 zmenil tak, že návrh zamietne v celom rozsahu a prizná žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

13. Žalobca sa vyjadril k odvolaniu žalovaného a uviedol, že žalovaný vo svojom odvolaní poukázal na to, že medzi žalovaným a spoločnosťou COLONIA - STAV s.r.o. boli viaceré dlhodobé spory, vyplývajúce z toho, že spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. si nespĺnila voči žalovanému svoje záväzky a vzniknutú patovú situáciu bolo možné riešiť jedine mimosúdnym urovnaním. Za podstatnú skutočnosť žalovaný považuje, že kúpa pozemku parc. č. XXXXX/XXX bola súčasťou urovnania práve na žiadosť spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o., pričom tento pozemok bol žalovaným kúpený za tým účelom, aby na ňom žalovaný umiestnil svetelný bigboard pre propagáciu prevádzok v okolitých polyfunkčných objektoch. Podľa názoru žalovaného, vzhľadom k plánovanej zástavbe, nie je na predmetnom území iné vhodné miesto na umiestnenie bigboardu a pozemok parc. č. XXXXX/XXX má ten význam, že je schopný dlhodobo generovať zisk. Podľa vyjadrenia žalovaného, spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. trvala na odkúpení pozemku parc. č. XXXXX/XXX, a to z dôvodu, že získa celistvé územie a tento ekonomicky významný pozemok jej mal priniesť ďalší zisk vo forme umiestnenia bigboardu. Samotný žalovaný uvádza, že hlavným dôvodom kúpy pozemku parc. č. XXXXX/XXX spoločnosťou COLONIA - STAV s.r.o., malo byť vylúčenie akýchkoľvek rizík prípadných námietok žalovaného v neskoršom konaní o zmene stavby bytového domu pred dokončením a v kolaudačnom konaní. Pozemok parc. č. XXXXX/XXX mal byť vedený v stavebnom konaní ako súčasť pozemku, na ktorom sa má stavba realizovať. Ďalej žalovaný uviedol, že medzi spoločnosťou COLONIA - STAV s.r.o. a žalovaným bola veľká nedôvera a samotná spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. bola v omeškaní s kolaudáciou stavby, pričom chcela mať istotu, že bez problémov uskutoční plánovanú zmenu stavby pred dokončením a bytový dom čo najskôr skolauduje. Spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. mala trvať na kúpe pozemku parc. č. XXXXX/XXX, ktorý žalovaný nemal v pláne vôbec predať. Na základe vyššie uvedených skutočností, podľa názoru žalovaného, mala byť kúpna cena pozemku parc. č. XXXXX/XXX primeraná. Žalobca s vyššie uvedenými argumentmi žalovaného nemôže súhlasiť a považuje ich za nepravdivé a účelové, ktorých snahou je obhájiť hrubý nepomer plnenia jednej zo strán - žalovaného (pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m<sup>2</sup>), k tomu, čo mala poskytnúť druhá strana - COLONIA - STAV s.r.o. (kúpnu cenu vo výške 600.000,- €). Okolnosti, ktoré uviedol žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v spojitosti so všetkými okolnosťami tohto prípadu uvedenými v žalobe o určenie neexistencie záložného práva, bez ďalšieho napíňajú znaky konania, ktoré je preukázateľne v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca súčasne uviedol, že ekonomicky význam pozemku parc. č. XXXXX/XXX, tak ako ho prezentuje žalovaný, nezodpovedá skutočnosti. Schopnosť tohto pozemku dlhodobo generovať zisk je čisto hypotetická a žalovaný na preukázanie tejto skutočností nepredložil žiadny právne relevantný dôkaz. Zároveň nie je zjavné, či by príslušný stavebný úrad vôbec vydal stavebné povolenie na umiestnenie a uskutočnenie reklamnej stavby bigboardu na pozemku parc. č. XXXXX/XXX. Súčasnne žalovaný neuviedol rozmer bigboardu, ktorý je zásadný pre veľkosť prenajímateľnej reklamnej plochy, od ktorej by sa následne odvíjala výška mesačného nájmu, od ktorého by sa po odpočítaní nákladov (napr. elektrická energia, náklady na bežnú údržbu) odvíjala aj výška možného príjmu vlastníka takéhoto bigboardu. Zároveň je celá návratnosť takejto investície veľmi pochybná, nakoľko ak by sa aj vlastníkovi pozemku parc. č. XXXXX/XXX podarilo na výmere XX m<sup>2</sup> umiestniť napr. reklamnú plochu o rozmeroch 960 cm x 360 cm, tak mesačný nájom by na základe dostupných informácií mohol dosahovať 900,-€/mesiac. Investičné náklady na vybudovanie takéhoto bigboardu, by predstavovali (približne) sumu vo výške 45.000,-€, a na návratnosť takejto investície by bolo potrebných minimálne 60 rokov, pričom by sa vyžadoval nepretržitý nájom reklamnej plochy (ktorý je z komerčného hľadiska nereálny) a zároveň by takýto bigboard nepotreboval žiadne vstupné a ani dodatočné náklady na opravu a údržbu. Je potrebné opakovane zdôrazniť tú skutočnosť, že spoločnosť COLONIA -STAV s.r.o. v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy k pozemku parc. č. XXXXX/XXX mala podľa účtovnej závierky zostavené k 31.12.2014 záporné vlastné imanie vo výške - 78.098,-€ a záväzky vo výške 10.955,29 €. Je nereálne, aby spoločnosť v takejto zlej ekonomickej situácii, ktorá zároveň nevedela skolaudovať bytový dom v ktorom predávala byty, vôbec začala čo i len hypoteticky uvažovať nad investíciou so 60 ročnou návratnosťou (prenájom reklamnej plochy bigboardu umiestneného na pozemku parc. č. XXXXX/XXX). Len pre úplnosť žalobca uvádza, že spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. nemá a nikdy nemala v predmete činnosti reklamu, propagáciu, inzerciu, prípadne iné činnosti, ktoré by ju oprávňovali podnikat' v tomto odvetví. Na preukázanie tohto svojho tvrdenia žalobca súdu predložil ponuky nájmu bigboardov, ktoré sú umiestnené na dopravne frekventovaných úsekoch v Bratislave a prezentované na internetovej

stránke W..H..sk. Tak ako už žalobca uviedol, voči spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. ako povinnému bolo na návrh oprávneného Raab Karcher Zrt. Cégledi út.1-3, 110 7 Budapest, vedené exekučné konanie pod č. EX 15/2006. Zo zápisnice o udelení príklepu pri dražbe nehnuteľnosti, vyhotovenej H.. E. F., súdnym exekútorom dňa 19.01.2017 je zrejme, že vydražiteľ nadobudol súbor nehnuteľností uvedených na strane 7. zápisnice (ktorých súčasťou bol aj Pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XX m2) za najvyššie podanie vo výške 18.100,-€. Vydražiteľ teda nadobudol jeden m2 pozemku za 186,80 € (vrátane pozemku parc. č. XXXXX/XXX). V prípade, ak by bolo pravdivé tvrdenie žalovaného o tom, že pozemok parc. č. XXXXX/XXX je ekonomicky významný a môže priniesť dlhodobý zisk, tak by výška najvyššieho podania, za ktorý ho nadobudol vydražiteľ, rozhodne nepredstavovala sumu 186,60 € za 1m2 pozemku. No druhej strane je potrebné zdôrazniť aj tú skutočnosť, že v prípade, ak by bolo pravdivé tvrdenie žalovaného, že pozemok parc. č. XXXXX/XXX je schopný generovať dlhodobý zisk (čo predstavovalo aj dôvod, prečo si ho žalovaný chcel ponechať vo svojom vlastníctve), tak by ho bol v rámci uskutočnenej dražby bezpochyby nadobudol. Samotný žalovaný ďalej v odvolaní uviedol, že: „ L. V. Y. Y. R. J. C. R. J., na F. R. H. R. K. C. vzhľadom F. Y. X., F. J. H. Ž. C. M. - R., M. H. M. - R. za F. S. A. (X. R. S. na O., Ž. N. Y. Č. N. L. Y. X. S. R. F. R.), Ž. L. J.H. N. J. B. R. J. G. C. L. G. Č. X. R.. Takéto vyjadrenie žalovaného môže vzbudzovať dôvodnú obavu, ohľadom slobodnej a vážnej vôle spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. pri uzatváraní kúpnej zmluvy na pozemok parc. č. XXXXX/XXX. Vzhľadom na rozsah jednotlivých vzájomných nárokov spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. a žalovaného sa žalobca opakovane domnieva, že predmetný pozemok nemal žiadny hospodársky význam. Žalovaný ako vlastník pozemku parc. č. XXXXX/XXX, ktorý bezpochyby susedil s pozemkami vo vlastníctve spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. na ktorých prebiehala výstavba bytového domu, mohol ako účastník konania o zmene stavby pred dokončením kolaudačného konania celý proces prostredníctvom námietok výrazne predĺžiť. V súlade s prezentovanými tvrdeniami žalovaného, že spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. chcela nadobudnúť pozemok parc.č. XXXXX/XXX za kúpnu cenu 600.000,- € a žalovaný ho chcel za túto cenu predať, ako aj preukázanie tohto, že si žalovaný splnil svoju povinnosť a odviezol DPH vo výške 100.000,-€ a zároveň, že výška dohodnutej ceny je vecou dohody medzi kupujúcim a predávajúcim a v danom prípade mala odrážať vyššie uvedené okolnosti s prihliadnutím ku ktorým táto cena bola podľa názoru žalovaného v súlade s dobrými mravmi, žalobca uvádza, že dohodnutá kúpna cena pozemku parc. č. XXXXX/XXX objektívne presahovala 5029 % hodnoty určenej znaleckým posudkom, ktorý bol mimochodom vyhotovený na dotknutú parcelu, a preto pokladá poznámku žalovaného o relevantnosti znaleckého posudku z dôvodu, že znalec ohodnocoval pozemky evidované v k.ú. K. za absolútne neopodstatnenú, nakoľko sa v kontexte znaleckého posudku k.ú. K. vyskytuje ako zrejma chyba v písaní. Žalovaný sa žiadnym právne relevantným spôsobom nevyporiadal s hrubým nepomerom plnenia, ktoré bolo poskytnuté na základe kúpnej zmluvy na pozemok parc. č. XXXXX/XXX. Pre úplnosť je zároveň potrebné zdôrazniť, že rozpor s dobrými mravmi spočíval aj v tom, že spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o. predávala v uvedenom prípade byty a garážové státi kupujúcich, ktorí boli spotrebitelia a takto predávané byty a garážové státi boli zaťažené záložným právom z nevýhodného obchodu (záložná zmluva a kúpna zmluva na pozemok parc. č. XXXXX/XXX), z ktorého obsahu bolo zrejme, že v dôsledku neprímerane vysokej ceny, nebude COLONIA - STAV s.r.o. schopná plniť svoj záväzok. V tomto bode uvedené malo za následok, že spotrebitelia za prevádzané nehnuteľnosti zaplatili kúpnu cenu, avšak COLONIA - STAV s.r.o. nezabezpečila vo všetkých prípadoch výmaz záložného práva a teraz sa žalovaný ako záložný veriteľ začal uspokojovať z nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb - spotrebiteľov. Občania sa v takomto prípade môžu cítiť byť podvedení a niektorí môžu dokonca prísť aj o svoje celoživotné úspory. Vyššie uvedené sa priamo dotýka aj žalobcu ako spotrebiteľa, ktorý na kúpu bytu XXX-O. vynaložil svoje celoživotné úspory, pričom zaťaženie nadobúdané nehnuteľnosti z nevýhodného obchodu medzi žalovaným a spoločnosť COLONIA - STAV s.r.o., mu ako spotrebiteľovi, bolo výrazne na ťarchu. Žalovaný vo svojom odvolaní poukázal na ustanovenie § 42a ods. 2 Občianskeho zákonníka a zároveň uviedol, že keby aj kúpna zmluva na pozemok parc. č. XXXXX/XXX bola simulovaným právnym úkonom, zo zákona platí, že simulovaný právny úkon je platný, ak zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené jeho náležitosti, pričom ak by teda aj žalovaný aj COLONIA - STAV s.r.o. simulovali kúpnu zmluvou iný úkon, bol by tento iný úkon platný. S tvrdením žalovaného, že keby aj kúpna zmluva na pozemok parc. č. XXXXX/XXX bola simulovaným právnym úkonom, zo zákona platí, že simulovaný právny úkon je platný, ak zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené jeho náležitosti, nemôže žalobca súhlasiť, nakoľko simulovaný právny úkon (úkon urobený naoko) je vadný pre nedostatok vážností (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a z tohto dôvodu je absolútne neplatný, t.j. v uvedenom prípade kúpna zmluva na pozemok parc. č. XXXXX/XXX je absolútne neplatným právnym úkonom. S prihliadnutím na vady absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy na pozemok parc. č. XXXXX/XXX, ako aj neexistenciu

zabezpečovanej pohľadávky v zmysle bodu 4.1 záložnej zmluvy k bytu č. XXX-O., ktorá mala údajne zabezpečovať II. časť kúpnej ceny pozemku parc. č. XXXXX/XXX vo výške 120.000,-€ s DPH, záložné právo k bytu č. XXX-O. nevzniklo. Disimulovaný právny úkon však môže právne obstáť, ak inak spĺňa podmienky pre iný platný právny úkon, samozrejme v prípade, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. V uvedenom prípade je však potrebné zdôrazniť tú skutočnosť, že ak záložné právo zabezpečovalo pohľadávku, ktorá mala vzniknúť na základe simulovaného právneho úkonu, tak takéto záložné právo sa nevzťahuje na pohľadávku, ktorá mala vzniknúť z disimulovaného právneho úkonu, nakoľko takéto záložné právo vôbec vzniknúť nemohlo. Žalovaný však v uvedenom prípade opomenul, že podmienkou platnosti zastretého právneho úkonu je, že musia byť splnené všetky jeho náležitosti platného právneho úkonu. Najmä sa vyžaduje, aby zastretý právny úkon bol právnym poriadkom dovolený. O nedovolenosť zastretého právneho úkonu ide najmä vtedy, ak sa ním napríklad obchádzajú daňové predpisy. Úkony, ktoré sú zastreté z takýchto dôvodov, nie sú neplatné pre disimuláciu (zastretie), ale preto, že svojím obsahom a účelom sa priečia a zákonu alebo obchádzajú zákon, alebo sú v rozpore s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka). Tak ako už žalobca uviedol, v danom prípade má za to, že spoločnou vôľou spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. a žalovaného bolo zrejme aj účelové odčerpanie finančných prostriedkov zo spoločnosti COLONIA -STAV s.r.o. prostredníctvom výrazne nevýhodného obchodu, ktorým bol práve simulovaný právny úkon (uzatvorenie kúpnej zmluvy k pozemku parc. č. XXXXX/XXX). Takéto účelové odčerpanie aktív („tunelovanie“) mohlo mať za následok podvodný úpadok spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. a mohlo spôsobiť zmarenie uspokojenia jej početných veriteľov. Takéto účelové odčerpanie finančných prostriedkov je úkonom, ktorý svojím obsahom sa prieči a obchádza zákon a zároveň bol aj v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný vo svojom odvolaní uvádza, že žalobca dôveryhodne nepreukázal úhradu 97% kúpnej ceny bytu X. XXX-O. pred nadobudnutím vlastníckeho práva k tomuto bytu. Z predložených dokladov má vyplývať len úhrada druhej zálohovej platby a vinkulácia tretej zálohovej platby v prospech spoločnosti COLONIA-STAV s.r.o.. Toto tvrdenie žalovaného považuje žalobca za účelové a zavádzajúce, nakoľko v čl. 2 bode 2.2 zmluvy o prevode vlastníctva bytu XXX-O. zo dňa 22.04.2016, je vo vzťahu ku kúpnej cene bytu jednoznačne uvedené: „ R. Y., Ž. F. F. G.N. J. V. B. B. J. G. B. na F. M. za J. F. Y. Y. XXX.XXX,XX € (R.: R. U. C. V. M.)“. Skutočnosť, že žalobca zaplatil dohodnutú kúpnu cenu za byt XXX-O. nie je sporná a priamo vyplýva z kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu XXX-O., a to citovaného ustanovenia bodu 2.2 ako aj bodu 2.4. Označenie postupovaných pohľadávok za fiktívne ako aj tvrdenie, že žalobca nezaplatil spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. reálnu kúpnu cenu, resp. neposkytol spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. protiplnenie za byt č. XXX-O. považuje žalobca za absurdné a ničím nepodložené tvrdenie žalovaného, ktoré žalovaný žiadnym právne relevantným spôsobom nepreukázal. Žalovaný týmito svojimi tvrdeniami účelovo odbočuje od predmetu sporu. Akokoľvek úvahy žalovaného o postupovaní fiktívnych pohľadávok, neposkytnutí protiplnenia za byt, zníženiu majetku spoločnosti COLONIA - STAV s.r.o. a poškodeniu jej veriteľov, špekulatívnom nadobudnutí bytu, vedomosť o existencii záložného práva, účelovosti jeho konania, atď. sú ničím nepodloženými tvrdeniami, ktorých snahou je spochybníť riadne splnenie všetkých zmluvných povinností žalobcom. Pokiaľ ide o dôvodnosť vydaného neodkladného opatrenia žalobca má za to, že nariadenie neodkladného opatrenia súdom prvej inštancie je v celom rozsahu dôvodné a je jednoznačne preukázané, že dôvodná obava žalobcu existuje, žalovaný výkon záložného práva začal, a teda vykonal už úkony smerujúce k dražbe bytu č. XXX-O. vo vlastníctve žalobcu, čím je žalobcovo vlastnícke právo ohrozené. Žalobca sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením nariadeného neodkladného opatrenia a má za to, že presvedčivo osvedčil skutočnosti odôvodňujúce bezodkladnú potrebu úpravy pomerov a účinky neodkladného opatrenia neobmedzia žalovaného neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, a teda je dodržaná miera vyvážení a proporcionality. Súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov a potreba úpravy je bezodkladná a zahŕňa prvky naliehavosti a nevyhnutnosti. Obmedzenie výkonu záložného práva žalovaným k bytu č. XXX-O. je dôvodné a je možného ho považovať za primerané účelu. Jedine neodkladné opatrenie môže žalobcovi poskytnúť ochranu jeho vlastníckeho práva, ktoré je preukázaným konaním žalovaného vážne ohrozené. Na základe vyššie uvedených skutočností ako aj zákonných citácií žiadame, aby Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací napadnuté uznesenie Okresného súdu Bratislava II zo dňa 06.09.2017, č.k. 21C/42/2017-167 v celej časti ako vecne správne potvrdil a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi trovy konania vrátane tráv právneho zastúpenia.

14. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku) prejednal vec bez nariadenia pojednávania keď pre nariadenie pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku neboli splnené zákonné

podmienky (nebolo potrebné doplniť respektíve zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem) a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je vecne a právne správne, a preto ho je potrebné v zmysle ustanovenia § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdiť.

15. Podľa § 324 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

16. Podľa § 324 ods. 2 C.s.p. neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

18. Podľa § 325 ods. 2 C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,

b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,

c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,

d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,

e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násilia,

f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstúpowała do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,

g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,

h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

19. Podľa § 326 ods. 1 C.s.p. 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 C.s.p. k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

21. Podľa § 327 C.s.p. ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužívajú.

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

23. Podľa § 328 ods. 2 C.s.p. o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

24. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

25. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

26. Žalobca požadujúci nariadenie neodkladného opatrenia musí (pokiaľ chce byť v konaní o neodkladnom opatrení úspešný) osvedčiť svoj nárok voči žalovanému, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, t.j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia.

27. Z dikcie citovaných zákonných ustanovení teda vyplýva, že základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi. Neodkladné opatrenie plní funkciu prostriedku regulujúceho právne vzťahy na obdobie po jeho vydaní a má preto výrazný preventívny zmysel i účinok, ktorý v nalievavých prípadoch môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy a ak k nej došlo, neodkladným opatrením je možné zabrániť jej rozširovaniu. Nariadenie neodkladného opatrenia vo všeobecnosti teda predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku), a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy a podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov by bolo právo niektorého z účastníkov ohrozené. V každom prípade je však potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenie bezprostredne hroziacej ujmy.

28. Neodkladné opatrenie má teda charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi účastníkmi a má miesto vtedy a tam, kde v konkrétnom prípade je odôvodnená obava, že jeho nenariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia žalobcu v danom občiansko-právnom vzťahu. Pre nariadenie a ďalšie trvanie neodkladného opatrenia nie je potrebné jednoznačne preukázať oprávnenosť uplatneného nároku. Postačuje, aby tento nárok bol osvedčený. Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda, že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť, nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme neodkladného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak.

29. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno v činnosti súdu pred začatím konania, a pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia výlučne na tom, kto neodkladné opatrenie navrhuje. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia dôkazná povinnosť smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, nalievavosti, primeranosti) nariadenia neodkladného opatrenia. Unesenie dôkazného bremena v tomto konaní teda predpokladá len to, aby navrhovateľ neodkladného opatrenia súdu aspoň navrhol dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený neodkladným opatrením, ako i dôkazy na osvedčenie nalievavosti, primeranosti a nevyhnutnosti dočasného opatrenia.

30. Pre potreby rozhodovania súdu o nariadení neodkladného opatrenia nie je potrebné vykonávať dokazovanie na opodstatnenosť návrhu vo veci samej, súd vychádza z rozhodujúcich skutkových tvrdení uvádzaných žalobcom v návrhu na jeho nariadenie, ktorými odôvodňuje existenciu svojho nároku, s prihliadnutím na výsledky vykonaného dokazovania, pokiaľ sa začalo vo veci samej konať, inak sa posudzuje hodnovernosť a pravdivosť tvrdení žalobcu, ktorými odôvodňuje opodstatnenosť návrhu vo veci samej, až následne dokazovaním vo veci samej, a pre účely neodkladného opatrenia nie je potrebné ich pravdivosť zisťovať a vyhodnocovať v konfrontácii s inými relevantnými skutočnosťami týkajúcimi sa samotnej podstaty veci.

31. Existencia právneho pomeru medzi účastníkmi, ako i jeho osvedčenie samo osebe nepredstavuje zákonný dôvod pre vydanie neodkladného opatrenia. Až jeho ohrozenie dovoľuje súdu pred rozhodnutím vo veci, neodkladné opatrenie nariadiť. Avšak aj toto ohrozenie musí byť konkrétne a musí byť oprávneným účastníkom osvedčené konkrétnymi skutočnosťami. Odhliadnuc od skutočnosti, že súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia nie je oprávnený skúmať dôvodnosť uplatneného nároku vo veci samej, musí skúmať otázku prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia.

32. Z opisu skutkového stavu mal odvolací súd za preukázané, že žalovaný realizuje na nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu záložné právo. Toto záložné právom vzniklo z právneho vzťahu medzi firmou COLONIA -STAV s.r.o. a žalovaným. Firma COLONIA -STAV s.r.o. v čase svojho vlastníctva k bytu č.XXX-O. predmetný byt zaťažila záložným právom v prospech žalovaného. Napriek tomuto záložnému právu nehnuteľnosť predala žalobcovi a následne bol na majetok spoločnosti COLONIA -STAV s.r.o. vyhlásený konkurz. Z uvedeného z opisu skutkového stavu je nepochybné, že je potrebné dočasne zabrániť realizácii záložného práva v prospech žalovaného, nakoľko žalobca sa do uvedenej situácie dostal bez svojho zavinenia a napriek tomu môže pri realizácii tohto záložného práva prísť o nehnuteľnosť, v ktorej reálne býva a ktorú podľa dokladov predložených žalobcom nadobudol kúpnu zmluvou. Odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie vychádza pri svojom rozhodovaní zatiaľ iba z listinných dôkazov predložených k veci, nevykonáva žiadne dokazovanie, preto obšírne odvolanie žalovaného týkajúce sa platnosti, respektíve neplatnosti kúpnej zmluvy a následne aj záložného práva k bytu č.XXX-O. možno považovať za argumentáciu vo veci samej a nie je možné uvedené argumenty riešiť v rámci odvolacieho konania pri rozhodovaní o odvolaní voči nariadenému neodkladnému opatreniu. Všetky skutočnosti uvedené žalovaným v odvolaní budú predmetom dokazovania vo veci samej. Či žalobca bude v konaní úspešný, respektíve neúspešný je potrebné s konečnou platnosťou vysloviť až vo veci samej po vykonanom dokazovaní. Zatiaľ však bolo potrebné poskytnúť žalobcovi ochranu prostredníctvom zákazu realizácie záložného práva, nakoľko je potrebné v tomto prípade dočasne chrániť nielen vlastníka bytu, ale aj prípadného budúceho nadobúdateľa nehnuteľnosti. Zrealizovanie záložného práva by v danom prípade znamenalo nezvratný stav a ťažko odstrániteľné následky, ktorým sa dá zabrániť nariadením neodkladného opatrenia. Odvolací súd má za to, že v posudzovanej veci zákonné podmienky na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia splnené boli, je tu osvedčená existencia bezprostredne hroziacej ujmy, a preto napadnuté uznesenie, ktorým súd prvej inštancie vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako vecne a právne správne potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

33. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01.05.2011, § 393 ods. 2 Civilného sporového poriadku).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C.s.p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
  - b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
  - c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).
- (2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

- (1) 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.
- (2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C.s.p.).
- 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) (§ 428 C.s.p.).

- (1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.
- (2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je
- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
  - b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
  - c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

- (1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.
- (2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

- (1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.
- (2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C.s.p.).