

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 16Co/19/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818205845  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 03. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Prikrylová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3818205845.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Prikrylovej a členiek senátu JUDr. Ivety Záleskej a JUDr. Ivice Čelkovej vo veci žalobcu I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom ul. M. N. č. XXX/X, S., zast. Mgr. Petrom Tomom, advokátom, ul. Bôrová č. 446/36, Prievidza, IČO: 42 378 567, proti žalovanému Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226, právne zastúpený

GHS Legal, s.r.o., Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva a o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza č.k. 7C/35/2018-45 zo dňa 17. decembra 2018, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie vo výroku I., ktorým nariadil neodkladné opatrenie, potvrdzuje.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým nariadil žalovanému, aby nenakladal s nehnuteľnosťami zapísanými na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú.: J., obec: J., okres: M., ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, a to až do dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. V prevyšujúcej časti návrh o nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

2. Súd prvej inštancie vychádzal z pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z teoretických východísk formulovaných ustálenou súdnou praxou pričom dospel k názoru, že v spore medzi žalobcom a žalovaným je dôvodné bezodkladne upraviť pomery strán, pretože bez takej úpravy by boli práva žalobcu ohrozené.

3. Súd prvej inštancie uviedol, že dňa 23.07.2014 medzi NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 ako veriteľom a dlžníkmi v I., II. a III. rade: J?M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511, W. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. č. XXX, B. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A. Kmeťa č. XXX/XX, M., bola uzavretá Zmluva o poskytovaní finančnej pomoci, predmetom ktorej bol záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkom návratnú a účelovú finančnú výpomoc v celkovej výške 153.000,- eur (v splátkach), a záväzok dlžníkov vrátiť celú finančnú výpomoc vrátane úrokov spoločne a nerozdielne, a to najneskôr do 12 mesiacov odo dňa poskytnutia každej jednotlivjej splátky. Dňa 23.07.2014 medzi uvedenými zmluvnými stranami bol uzavretý DODATOK č. 1 k zmluve, v ktorom sa dohodli, akým spôsobom veriteľ poskytne dlžníkom v I., II. a III. rade splátku vo výške 53.000,- eur. V Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.07.2014, je ako záložca označený žalobca, bytom ul. C. č. XXX/XX, I., a ako záložný veriteľ spoločnosť NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577. Podľa čl. II., bod 1 zmluvy, záložca je výlučným vlastníkom nehnuteľností: rodinného domu č. XXX v obci J., s príslušenstvom a s pozemkami parc. č. XXXX/XX

zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXXX Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor. Podľa čl. II., bod 2 zmluvy, jej predmetom je záväzok záložcu zriadiť v prospech záložného veriteľa záložné právo k nehnuteľnostiam, špecifikovaným v bode 1, za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa, ktorou je pohľadávka zo Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.07.2014, v celkovej výške 153.000,- eur s príslušenstvom. Podľa čl. IV., bod 1 zmluvy, ak bude pohľadávka záložného veriteľa po splatnosti viac ako 30 dní, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoje pohľadávky výťažkom z predaja predmetu záložného práva, a to spôsobom dohodnutým v bode 2 tohto článku, alebo na dobrovoľnej dražbe. Z čl. IV., bod 2 zmluvy vyplýva, že za dohodnutý spôsob výkonu záložného práva zmluvné strany považujú: a) priamy predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za predmet záložného práva kúpnu cenu stanovenú súdnym znalcom z odboru stavebníctva, podľa metódy určenej osobitným právnym predpisom, ktorého určí záložný veriteľ, pričom kúpna cena bude kupujúcim zaplatená ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy, a o začatí predaja predmetu záložného práva bude záložný veriteľ písomne informovať záložcu, b) vyhlásenie verejnej súťaže podľa § 281 Obchodného zákonníka. Podľa čl. V. zmluvy, záložca touto dohodou o plnomocenstve splnomocňuje v plnom rozsahu záložného veriteľa na realizáciu záložného práva priamym predajom tretej osobe alebo na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže, na predmet záložnej zmluvy, špecifikovaný v čl. II. bodu 1 tejto zmluvy, a na všetky právne úkony, ktoré s výkonom záložného práva súvisia. V Kúpnej zmluve zo dňa 16.07.2017, ako zmluvné strany sú označené: žalobca s tým, že v jeho mene podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka koná ako záložný veriteľ spoločnosť MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava, IČO: 35 684 577 (predávajúci) a spoločnosť žalovaného (kupujúci). Z čl. 1., bod 1.4., bod 1.5. zmluvy vyplýva, že dlžník neuhradil záložnému veriteľovi pohľadávky riadne a včas, preto oznámil (registroval) začatie výkonu záložného práva (§ 151 I/ Občianskeho zákonníka) záložcovi, Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, a že sa rozhodol výkon záložného práva uskutočniť prostredníctvom priameho predaja nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J.. Podľa čl. 3., bod 4.1., 4.2. zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet kúpy je vo výške 150.000,- eur, a že kupujúci ju uhradí predávajúcemu najneskôr do troch pracovných dní odo dňa, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy. Z obsahu spisu vyplýva, že záložný veriteľ Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.02.2016 doručoval žalobcovi na adresu ul. C. č. XXX/X, I. Zásielka sa mu vrátila späť so správou od poštového doručovateľa: adresát neznámy. Adresa, ktorú uviedol na písomnosti je iná ako adresa označená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 23.07.2014 (ul. C. č. XXX/XX, I.). Záložný veriteľ doručoval uvedenú písomnosť žalobcovi na adresu, na ktorej bol neznámy a ktorá adresa nebola totožná s adresou označenou v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 23.07.2014. S poukazom na uvedené skutočnosti sa javí, že žalobca nemal objektívnu možnosť sa oboznámiť s obsahom písomnosti zo dňa 23.02.2016, a že v dôsledku toho nebol splnený hmotnoprávny základ pre výkon záložného práva, lebo záložný veriteľ si nesplnil svoju zákonnú povinnosť podľa § 151 I) Občianskeho zákonníka. Ak záložný veriteľ v mene záložcu (žalobcu) uzavrel Kúpnu zmluvu zo dňa 18.07.2017 za situácie, že neuplynula, resp. ani nezačala plynúť lehota 30 dní podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, tak toto zistenie by mohlo vyústiť do záveru o absolútnej neplatnosti, podľa § 39 Občianskeho zákonníka, Kúpnej zmluvy zo dňa 18.07.2017 a do určenia, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobca osvedčil, že k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného na tretiu osobu reálne môže dôjsť, keďže na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor je vedené vkladové konanie V-7204/2018. Takýto úkon (scudzenie), by sťažil ochranu jeho práv. Navrátenie do pôvodného stavu u žalobcu, by sa mohlo stať nemožným. Otázka vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, je medzi ním a žalovaným, sporná. Sledovaný účel nie je pritom možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Súd prvej inštancie nariadil neodkladným opatrením žalovanému, aby nenakladal s predmetnými nehnuteľnosťami.

4. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný, v ktorom uviedol, že žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodnil iba tvrdením, že na LV č. XXXX je vyznačená nová plomba A Podľa žalobcu žalovaný prevádza vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam napriek rokovaniu o mimosúdnej dohode. Aj súd prvej inštancie konštatuje z pohľadu potreby neodkladnej úpravy pomerov vyznačenú plombu za osvedčenie. Z neodkladného opatrenia vyplýva, že súd prvej inštancie bol v domnení, že vyznačená plomba A znamená vkladové katastrálne konanie, na základe ktorého má dôjsť k zmene vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný sa však

nepokúšal previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, ale vyznačená plomba A predstavuje vkladové konanie o vklad záložného práva tretej osoby k nehnuteľnosti. V zmysle ustálenej judikatúry je pritom nepochybné, že záložná zmluva nie je scudzovacím právnym úkonom. Dokonca nie je možná ani jej odporovateľnosť. Nie je pravdivý ani argument žalobcu ohľadne kúpnej ceny predmetnej nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalovaný žiadal napadnuté uznesenie, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie zmeniť tak, že návrh žalobcu zamietne.

5. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného nevyjadril.

6. Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou, včas v zákonnej lehote na podanie odvolania, že spĺňa náležitosti podľa § 125 ods. 3, § 127 od. 1 CSP a náležitosti podľa § 363 CSP s uvedením dôvodov odvolania, vykonal odvolací súd viazaný stavom sporu v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie podľa § 329 ods. 2 CSP, rozsahom odvolania žalobcu podľa § 379 CSP a odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP, preskúmanie zákonnosti odvolaním napadnutého uznesenia a konania, ktoré mu predchádzalo podľa § 380 ods. 2 CSP.

7. V zmysle ustanovenia § 329 ods. 2 C.s.p. je pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Neodkladné opatrenie má za cieľ, aby sa spor vo veci samej vyriešil medzi pôvodnými stranami sporu a nedochádzalo tak k prípadnému množeniu sporov z dôvodu akéhokoľvek disponovania s nehnuteľnosťami zo strany žalovaného, pretože ak by niektorá z okolností prípadného prevodu, ale aj zaťaženia nehnuteľnosti nastala, došlo by k výraznému zhoršeniu právneho, ale i faktického postavenia žalobcu v konaní vo veci samej. Záložná zmluva ako taká nesmeruje k prevodu vlastníckeho práva, nie je (tak ako správne tvrdil žalovaný) scudzovacím právnym úkonom, zabezpečuje len konkrétny záväzok. Avšak v prípade nesplnenia záväzku môže dôjsť k uplatneniu si záložného práva záložným veriteľom a následne aj k prevodu vlastníckeho práva. Potreba dočasnej právnej úpravy pomerov strán sporu je podľa odvolacieho súdu v danom prípade osvedčená.

8. Odvolací súd dodáva, že nariadené neodkladné opatrenie nie je neprimeraným zásahom do práv žalovaného, pretože má len dočasný charakter a nemení sa ním podstata vecného práva žalovaného, jeho vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Nariadením opatrenia sa teda nevytvorí nenávratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán sporu, iba sa pre nerušené judikovanie vo veci samej dočasne zabráni žalovanému nakladať s nehnuteľnosťou. V dôsledku nariadeného neodkladného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma na strane žalovaného ani nevznikne neprimeraná výhoda na strane žalobkyne.

9. Uvedené skutočnosti nepochybne osvedčujú tvrdenie žalobcu o nutnosti dočasnej úpravy pomerov strán sporu do skončenia konania vo veci samej. Preto bolo namieste nariadiť vo veci neodkladné opatrenie.

10. Odvolací súd za daného stavu považoval predložené listinné dôkazy vzhľadom na obsah žaloby vo veci samej za dostatočné pre nariadenie neodkladného opatrenia. Avšak až v konaní vo veci samej bude s konečnou platnosťou vyriešené, či zmluva o prevode vlastníckeho práva - kúpna zmluva je neplatná resp. platná, a následne určené vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti.

11. Ostatnými odvolacími námietkami, ktoré sa týkali veci samej, sa odvolací súd nezaoberal, nakoľko posudzoval len námietky týkajúce sa nariadenia neodkladného opatrenia.

12. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie vo výroku, ktorým súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1,2 potvrdil, pričom v podrobnostiach na neho odkazuje.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania vo veci nariadenia neodkladného opatrenia rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí vo veci samej. Žalobca spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podal aj žalobcu o určenie vlastníckeho práva.

14. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

## **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) :

- 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 CSP)

- 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 (§ 421 ods. 1 CSP)

- dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)

- 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 CSP )

- dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).