

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 20C/3/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6125212865  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2025:6125212865.3

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci žalobkyne A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXXX/XX, XXX XX A. A., proti žalovanému I./ D. D. F., správca konkurznej podstaty so sídlom Matice Slovenskej 17, 971 01 Prievidza, úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze, IČO: 36 034 908, so sídlom Mikulášska 1, 811 01 Bratislava, II./ G. E., H., IČO: 35 821 817, so sídlom Kapitulská 1, 974 01 Banská Bystrica, o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a.**

### odôvodnenie:

1. Žalobou súdu doručenu dňa 28. 01. 2025 sa žalobkyňa domáha rozsudku v nasledovnom znení: Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného D. D. F., správcu konkurznej podstaty JADE, spol. s r.o. v konkurze so sídlom Mikulášska 1, Bratislava, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom D. E. XXXX/XX, XXX XX A. A., štátne občianstvo: Slovenská republika, v zmysle zák. č.. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluvu o prevode vlastníctva: a/ byt č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí obytnej budovy s.č. XXXX vchod XX postavenej na file\_0.jpg

file\_1.wmf

pozemkoch parc. KNC č. XXXX/X vo výmere 614 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, parc. KNC č. XXXX/XX vo výmere 122 m<sup>2</sup>, b/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytnej budovy s.č. 3644, c/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na pozemkoch - parcelách registra „C” a to parc. č. XXXX/X vo výmere 614 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a parc. č. XXXX/XX vo výmere 122 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria. Za kúpnu cenu vo výške 530,00 € určenú v zmysle zák. č. XX/XX I. Nehnuteľnosti sú vedené na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. A. A., vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor. Zmluva o prevode vlastníctva bytu je súčasťou rozsudku.

2. Žalobkyňa sa návrhom súdu doručeným dňa 22. 08. 2025, domáha nariadenia neodkladného opatrenia v nasledovnom znení:

„Súd odporcovi I/ D. D. F., správcovi konkurznej podstaty JADE, spol. s r.o. v konkurze, Mikulášska 1, Bratislava, IČO: 36 034 908, sídlo správcu: D. H. XX, XXX XX J. zakazuje uskutočňovať akékoľvek právne úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva na inú osobu než navrhovateľa, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej - žalobe o nahradenie prejavu vôle v konaní 20C/3/2025 k nehnuteľnosti: - byt č. XX s príslušenstvom vo vchode č. XX nachádzajúcom sa na X. poschodí obytnej budovy so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele KNC č. XXXX/X o výmere 614 m<sup>2</sup>, spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX k pozemku KNC č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 614 m<sup>2</sup> a k pozemku

KNC č. XXXX/XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 819 m<sup>2</sup> -zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 860 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., najmä uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva a predať v dražbe.

Súd odporcovi 2/ spoločnosti TRADE CORP, s.r.o. IČO: 35 821 817 so sídlom: Kapitulská 1, 974 01 Banská Bystrica sa zakazuje akýmkoľvek spôsobom nadobudnúť" vlastnícke právo k nehnuteľnosti: - byt č. XX s príslušenstvom vo vchode č. XX nachádzajúcom sa na X. poschodí obytnej budovy so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele KNC č. XXXX/X o výmere 614 m<sup>2</sup>, spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX k pozemku KNC č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 614 m<sup>2</sup> a k pozemku KNC č. XXXX/XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 819 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 860 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., vrátane formy dražby, kúpnej zmluvy alebo iného právneho úkonu, ktorého účelom je obísť" predkupné právo navrhovateľa, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej."

3. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia okrem iného uviedla, že je pôvodnou nájomníčkou bytu č. XX, na X. poschodí bytového domu s. č. XXXX. Byt č. XX je zapísaný na LV č. XXXX, pre kat. úz. A. A. pod por. č. XX, kde je vyznačený vlastník K. L.. Napriek tomu, že byt bol prevedený z vlastníctva žalobkyne na K. L. v roku XXXX pred vyhlásením konkurzu na úpadcu, správca konkurznej podstaty JADE spol. s r.o. v konkurze zapísal tento byt do konkurznej podstaty úpadcu, o čom svedčí záväzný pokyn udelený správcovi veriteľským výborom. Žalobkyňa ako nájomníčka bola účastníkom súdnych konaní – na OS BB pod sp. zn. 13C/53/00 vo veci žaloby o nahradenie prejavu vôle uzavrieť s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Predmetné konanie bolo právoplatne zastavené v roku 2024. V konaní vedenom na OS BB pod sp. zn. 13C/153/2012 o určenie vlastníctva. V tomto konaní okresný súd žalobu zamietol, krajský súd v potvrdzujúcom rozhodnutí o.i. konštatoval, že správca konkurznej podstaty musí pri speňažovaní majetku aplikovať ustanovenia zákona č. 182/93 Zb., ktorý upravuje povinnosť predať byty s príslušenstvom doterajším nájomcom a to za regulovanú cenu. Vo veci je na NS SR vedené pod sp. zn. 1Cdo/71/2025 dovolacie konanie. Ďalej žalobkyňa uviedla, že správcovi konkurznej podstaty opakovane zaslala žiadosť o odkúpenie bytu a následne ďalšie urgencie. Správca konkurznej podstaty zostal nečinný, žalobkyňa podala žalobu o nahradenie prejavu vôle, ktorá je vedená na tunajšom súde pod sp. zn. 20C/3/2025, pričom toto konanie doposiaľ skončené nie je.

4. Žalobkyňa tiež uviedla, že v súčasnosti na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor prebieha katastrálne konanie vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy V-5683/17 medzi účastníkmi - predávajúci: JADE, spol. s r.o. v konkurze a kupujúci: TRADE CORP, s.r.o. Obsahom tejto zmluvy je prevod 18 bytov na Majerskej ceste 65, Banská Bystrica, vrátane bytu č. XX. Predmetné konanie bolo prerušené od roku 2017 doposiaľ z dôvodu nevybavených predchádzajúcich konaní (plomb) na predmetnom liste vlastníctva. Dňa 07. 08. 2025 Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor v konaní V-5683/17 vydal rozhodnutie, ktorým predmetné konanie prerušil na dobu 20 dní, účastníkov vyzval na opravu zmluvy V-5683/17, odstránenie nedostatkov a doloženie Súhlasu správcu konkurznej s nakladaním s majetkom, s pokračovaním konania za úpadcu. Toto rozhodnutie o prerušení kataster doručil konateľke úpadcu M. N. a spoločnosti TRADE CORP, s.r.o., správcovi konkurznej podstaty úpadcu bolo rozhodnutie doručené na vedomie. Spoločnosť TRADE CORP, s.r.o., sa dožaduje povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy C./XX napriek tomu, že túto podpísal konateľ úpadcu a nie správca konkurznej podstaty a napriek tomu, že mu je známe, že všetky byty, ktoré sú predmetom zmluvy boli a sú predmetom konaní sp. zn. 13C/53/00 a 13C/153/2012, v ktorých konaniach sa nájomcovia domáhajú už od roku 2000 odkúpenia bytov do osobného vlastníctva na základe zákona č. 182/93 Z.z. Žalovaný I./ a spoločnosť TRADE CORP, s.r.o., konajú tak, aby byty nadobudla spoločnosť TRADE CORP, s.r.o., a to obídením predkupného práva nájomcov. Predchádzajúci správca konkurznej podstaty úpadcu podal žalobu o určenie vlastníckeho práva proti spoločnosti TRADE CORP, s.r.o., na OS BB je konanie vedené pod sp. zn. 60Cbi/3/2018

a to z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Nasledujúci správca konkurznej podstaty však od roku 2018 nevyvíja žiadne úsilie, aby toto konanie pokračovalo, doposiaľ nebolo vytyčené ani jedno pojednávanie, ale naopak pomáha spoločnosti TRADE CORP, s.r.o.. Správca konkurznej podstaty na žiadosti o odkúpenie bytu nereaguje, k žalobe 20C/3/2025 sa nevyjadril, iba navrhol žalobu zamietnuť z dôvodu, že nesúhlasí s právnym názorom krajského súdu o povinnosti správcu odpredať byty nájomníkom. Správca konkurznej podstaty požiadal konkurzný súd o usmernenie, či môže predávať byty nájomcom počas plomby vyznačenej na LV č. XXXX pre kat. úz. A. A. z dôvodu uzavretej kúpnej zmluvy C./XX v prospech spoločnosti TRADE CORP, s.r.o. Po odpovedi konkurzného súdu – Mestský súd Bratislava III v konaní sp. sn. B1-2K/15/2006, z ktorej nevyplýval zákaz predávať byty nájomcom, zostal správca konkurznej podstaty nečinný úplne.

5. Správca konkurznej podstaty na podnety žalobkyne a ďalších nájomcov fakticky nereaguje, sťažnosť na nezákonné konanie správcu konkurznej podstaty nebola konkurzným súdom vybavená doposiaľ. Žalobkyňa zaslala dňa XX. XX. XXXX správcovi konkurznej podstaty výzvu na vyjadrenie ako mieni speňažiť byt č. XX vzhľadom na výzvu katastra so dňa 07. 08. 2025, či poskytne účastníkom zmluvy C./XX súhlas správcu s nakladaním s majetkom a pokračovaním v konaní, či vstúpi do tohto katastrálneho konania. Žalovaný sa na výzvu odmietol vyjadriť písomne. Žalobkyňa ďalej poukázala na skutočnosť, že neodkladné opatrenie možné nariadiť aj tretej osobe, pokiaľ je nevyhnutné na zabezpečenie účelu opatrenia a zároveň je opatrenie primerané. V danom prípade je treťou osobou spoločnosť TRADE CORP, s.r.o., subjekt vystupujúci ako kupujúci, ktorý sa domáha nadobudnutia aj bytu č. XX na základe zmluvy C./XX. Existuje dôvodná obava, že predmetná nehnuteľnosť bude prevedená na inú osobu, čím by došlo k zmareniu účelu konania vo veci žaloby o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode bytu so žalobkyňou a výkonu budúceho rozhodnutia. Tretia osoba, ktorá uzavrela ako kupujúci zmluvu V-5683/17 v prípade povolenia vkladu vlastníckeho práva v jej prospech by nemala povinnosť previesť byt č. 24 (ani ostatné byty) na nájomcov za ceny regulované v súlade s § 18, § 18a a § 29 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z. Hrozba nezákonného prevodu na tretiu osobu vyplýva zo správania J. A. ako predsedu veriteľského výboru v inom, obdobnom konkurznom konaní. V prípade, že účastníci katastrálneho konania odstránia nedostatky vytykané v rozhodnutí o prerušení zo dňa 07. 08. 2025 a žalovaný dá súhlas s pokračovaním v konaní, katastru nič nebráni, aby povolil vklad v prospech TRADE CORP, s.r.o.. Vzhľadom na uvedené je podľa žalobkyne dôvodné, aby súd nariadil neodkladné opatrenie v navrhovanom znení.

6. Žalobkyňa k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojila: Výpis z LV č. XXXX pre kat. úz. A. A. nepoužiteľný na právne úkony; Zápisnica zo zasadnutia veriteľského výboru úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze, IČO: 36 034 908, so sídlom Mikulášska 1, 811 01 Bratislava, publikovanú v O. P. XX/XXXX dňa XX. XX. XXXX; Rozhodnutie OÚ BB, katastrálny odbor, C. XXXX/XXXX zo dňa 12. 10. 2017 o prerušení konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do právoplatného ukončenia konaní C. XXXX/XX, C. XXXX/X, C., C., C., C., C. XXXX/XX, C., C. XXXX/XX, C., C. XXXX/XX; Žiadosť správcu úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze, o vydanie rozhodnutia o zastavení konania vedeného na OS BB pod sp. zn. 13C/53/2000, zo dňa 23. 07. 2021; Rozhodnutie OÚ BB, katastrálny odbor, C. XXXX/XXXX zo dňa 08. 07. 2024 o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva žalobkyne k bytu č. 24; e-mail žalobkyne predchádzajúcemu správcovi konkurznej podstaty úpadcu zo dňa 15. 12. 2017; Žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu - správcu úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze, proti žalovaným JADE, spol. s r.o. v konkurze a TRADE CORP, s.r.o., na OS BA I vedená pod sp. zn. 60Cbi/3/18, zo dňa 09. 03. 2018; Uznesenie Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 2K/15/2006 zo dňa 29. 06. 2006 o vyhlásení konkurzu na majetok JADE, spol. s r.o.; Uznesenie Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 2K/15/2006 zo dňa XX. XX. XXXX o ustanovení správcu úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze; Zmluva o prevode vlastníctva bytov medzi predávajúcim JADE, spol. s r.o. v konkurze a kupujúcim TRADE CORP, s.r.o.; Výpis z LV č. XXXX pre kat. úz. A. A. nepoužiteľný na právne úkony; Opätovná výzva na pokračovanie v konaní C. adresovaná spoločnosťou TRADE CORP, s.r.o.; Okresnému úradu BB, katastrálny odbor, zo dňa 05. 08. 2025; Rozhodnutie OÚ BB, katastrálny odbor, C. XXXX/XXXX zo dňa 07. 08. 2025 o prerušení konania o povolení vkladu vlastníckeho práva v zmysle § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z. na dobu 20 dní od doručenia rozhodnutia; Výzvy žalobkyne adresované žalovanému dňa 13. 08. 2025, 19. 08. 2025 a 22. 08. 2025.

7. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej „CSP“), Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

8. Podľa § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/ CSP, Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami,

9. Podľa § 326 ods. 1, ods. 2 CSP, V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

11. Podľa § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len ZoKR), Oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

12. Podľa § 29 ods. 7, 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ZoVB), Vlastník domu, ktorý nadobudol dom do vlastníctva podľa osobitného predpisu z vlastníctva štátu, Slovenského pozemkového fondu, obce, bytového družstva, obchodnej spoločnosti s účasťou obce, štátu alebo bytového družstva, alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo z vlastníctva družstva alebo z vlastníctva obchodnej spoločnosti uvedenej v § 17 ods. 3 písm. e), alebo ak ide o byty alebo o ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu,22) nemôže previesť vlastníctvo domu podľa osobitného predpisu,23a) ak v dome požiadal nájomca o prevod vlastníctva bytu. Cena bytu nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a § 18a ods. 1.

13. Podľa § 29 ods. 8 ZoVB, Vlastníci domov uvedení v odseku 7 a v § 17 ods. 3 písm. c) až f) sú povinní s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu. Ak nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastník domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

14. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k neodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátený len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami. Je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti hodnoverne osvedčujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana.

15. V prejednávanej veci súd konal a rozhodoval o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako o návrhu podanom počas konania vo veci samej. Žaloba vo veci samej o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, bola žalobkyňou podaná voči žalovanému I./ - správca úpadcu JADE, spol. s r.o. v konkurze, tretia osoba, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný II./ TRADE CORP, s.r.o., nie je sporovou stranou v konaní vo veci samej. Po oboznámení sa s návrhom a jeho prílohami má súd za to, že sa nejedná o podanie vo veci samej, nakoľko vzťahy medzi sporovými stranami, resp. sporovými stranami a treťou osobou žalovaným II./ nie je možné trvalo upraviť neodkladným opatrením.

16. Žalobkyňa sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha uloženia zákazu žalovanému I./ ako správcovi konkurznej podstaty úpadcu JADE, spol. s r.o., v konkurze uskutočňovať akékoľvek

právne úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva na inú osobu než žalobkyňu, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej - žalobe o nahradenie prejavu vôle v konaní 20C/3/2025 k nehnuteľnosti: - byt č. XX s príslušenstvom vo vchode č. XX nachádzajúcim sa na X. poschodí obytnej budovy so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele KNC č. XXXX/X o výmere 614 m<sup>2</sup>, spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX k pozemku KNC č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 614 m<sup>2</sup> a k pozemku KNC č. XXXX/XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 819 m<sup>2</sup> -zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 860 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., najmä uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva a predaj v dražbe. Voči žalovanému II./ sa žalobkyňa domáha uloženia zákazu akýmkoľvek spôsobom nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti: - byt č. XX s príslušenstvom vo vchode č. XX nachádzajúcim sa na X. poschodí obytnej budovy so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele KNC č. XXXX/X o výmere 614 m<sup>2</sup>, spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX k pozemku KNC č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 614 m<sup>2</sup> a k pozemku KNC č. XXXX/XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 819 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na parcele KNC č. XXXX/XX o výmere 860 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná na LV č. XXXX pre k.ú. A. A., vrátane formy dražby, kúpnej zmluvy alebo iného právneho úkonu, ktorého účelom je obísť predkupné právo navrhovateľa, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

17. Z vlastnej činnosti má súd preukázané, že žalobkyňa je na základe rozsudku tunajšieho súdu č. k. 7C/157/94 – 43, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 18Co/4698/95, nájomníčkou špecifikovaných nehnuteľností (bytu). V zmysle rozsudku tunajšieho súdu č. k. 13C/153/2012 – 1060, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/8/2023, je vlastníkom predmetných nehnuteľností spoločnosť JADE, spol. s r.o. Na spoločnosť JADE, spol. s r.o., bol dňa 29. 06. 2006 vyhlásený konkurz. Žalovaný I./ je správcou konkurznej podstaty úpadcu JADE, spol. s r.o., v konkurze. Z oznámenia správcu úpadcu zverejneného v Obchodnom vestníku dňa 13. 12. 2012 vyplýva záväzný pokyn uložený správcovi veriteľským výborom speňažiť nehnuteľnosti zapísané v konkurznej podstate ako majetok poliehajúci konkurzu. Nehnuteľnosť, byt, ktorého nájomníčkou je žalobkyňa, je majetkom podliehajúcim konkurzu. Pôvodným vlastníkom bytu, ktorého nájomníčkou je žalobkyňa, bol subjekt Pozemné stavby Banská Bystrica, š.p. v likvidácii, IČO: 00 153 818, ktorý ako správca majetku štátu v konkurznom konaní uzatvoril dňa 22. 06. 1999 kúpnu zmluvu so spoločnosťou JADE, spol. s r.o., ktorou sa kupujúci o.i. zaviazal rešpektovať ustanovenia ZoVB a právo nájomcov na odkúpenie jednotlivých bytových jednotiek do vlastníctva. V čase rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia konkurz na majetok úpadcu trvá.

18. Na základe, v rozsahu konania o nariadenie neodkladného opatrenia, zisteného skutkového stavu, súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia posúdil ako nedôvodný. V prejednávanej veci návrh smeruje voči správcovi úpadcu, ktorého rozsah oprávnení a povinností stanovuje ZoK. Podľa právneho názoru tunajšieho súdu vyplývajúceho (aj) z rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR (bližšie pozri napr. uznesenie NS SR sp. zn. 4Obo/19/2018 zo dňa 18. 12. 2018), s ktorým sa v obdobnej veci stotožnil aj Krajský súd v Banskej Bystrici v uznesení č. k. 17Co/79/2020 – 72 zo dňa 23. 11. 2020, nie je možné správcu neodkladným opatrením obmedzovať vo výkone jeho právomocí upravených osobitným predpisom. Takýto postup by bol zásahom do konania pôvodne vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 2K/15/2006, ktoré je spravované zákonom o konkurze a reštrukturalizácii. Nie je možné výkon činností uložených žalovanému I./ v jednom konaní zakázať súdnym rozhodnutím v inom, odlišnom konaní. Konkurzné konanie tak, ako každé súdne konanie, je autonómne predovšetkým v tom, že konať v ňom, robiť v ňom úkony, či iným spôsobom ovplyvňovať jeho priebeh môže, odhliadnuc od rozhodovania o opravných prostriedkoch, len súd na ktorom toto konkurzné konanie prebieha a výlučne v rámci tohto konania. Rozhodnutím vydaným v inom súdnom konaní nie je možné správcovi ukladať povinnosti, ktoré by upravovali jeho postup v konaní konkurznom. Za takéhoto postupu súdu by eventuálne mohlo dôjsť k situácii, kedy by boli správcovi uložené vzájomne si odporujúce pokyny.

Neodkladným opatrením v inom konaní preto nemožno správcovi zakázať, aby nakladal s vecami zapísanými do súpisu majetku úpadcu, resp. správcu obmedzovať v spôsobe nakladania s vecami zapísanými do súpisu majetku úpadcu tak, ako navrhuje žalobkyňa.

19. Súd má za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je tiež nedôvodný aj voči žalovanému II./, nakoľko neboli splnené zákonné podmienky jeho nariadenia. Uložením navrhovanej povinnosti, resp. obmedzení objektívne nemožno dosiahnuť ochranu, ktorú žalobkyňa sleduje, teda absentuje požiadavka efektívnej navrhovaného neodkladného opatrenia. Žalobkyňa nepreukázala dôvodnosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán, čím nie je naplnená podmienka opodstatnenosti navrhovaného neodkladného opatrenia. V zmysle ustanovenia 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, vlastníctvo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Žalovaný II./ ako kupujúci už uzavrel zmluvu, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností, ktoré vkladové konanie je vedené pod C. XXXX/XXXX. Neodkladným opatrením nemožno upraviť pomery späť, právne účinky neodkladného opatrenia smerujú vždy do budúcnosti. O nadobudnutí vlastníctva žalovaného II./ k špecifikovaným nehnuteľnostiam rozhodne podľa príslušnej právnej úpravy náležitý správny orgán. Navrhovaným neodkladným opatrením, v znení jeho nevykonateľného petitu, nemožno žalovanému II./ zakázať nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, o vecno-právnych následkoch uzavretia kúpnej zmluvy o prevode bytov C. XXXX/XXXX sa rozhoduje v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností.

20. S poukazom na citované zákonné ustanovenia a vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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