

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/77/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821202934  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stanislava Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3821202934.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Stanislavy Kollárovej a členov senátu JUDr. Ivety Anderlovej a Mgr. Marka Anovčina v spore žalobkyne O. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., F. M. XXX/X, zastúpenej Mgr. Petrom Tomom, advokátom so sídlom v Prievidzi, Bôrová 446/36, proti žalovaným 1/ Body Nutrition s. r. o., so sídlom v Bratislave, Sabinovská 12, IČO: 47 921 226, zastúpeného Advokátskou kanceláriou KUTAN & PARTNERS s. r. o., so sídlom v Bratislave - mestská časť Staré Mesto, Rajská 15/A, IČO: 36 861 308, 2/ MAX - leas, s.r.o., so sídlom v Bratislave - mestská časť Staré Mesto, Lermontovova 3, IČO: 35 684 577, 3/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom v Bratislave, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, o určenie vlastníckeho práva a o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza č. k. 12C/24/2021 - 44 zo dňa 23. augusta 2021 takto

### rozhodol:

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

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie výrokom I. nariadil neodkladné opatrenie žalovanému 1/, aby tento nenakladal akýmkoľvek spôsobom s nehnuteľnosťami zapísanými na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1530, k. ú. Cigeľ, obec Cigeľ, okres Prievidza, ako parcely registra „C“: - parc. č. 1479/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m<sup>2</sup>, - parc. č. 1479/45 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>, - stavba: súpisné číslo 417, postavená na parc. č. 1479/45, druh stavby rodinný dom, a to najmä, aby tieto nepredal, nedaroval, nezamenil, nepreviedol na inú osobu, nezaťažil právami tretích osôb, najmä vecným bremenom, záložným právom, právom nájmu a podnájmu, a to až do dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Výrokom II. v prevyšujúcej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. V odôvodnení uviedol, že žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 27.07.2021 domáha určenia, že je v podiele 1/1 k celku vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, na LV č. 1530, k. ú. Cigeľ, obec Cigeľ, okres Prievidza, ako parcely registra „C“: parc. č. 1479/24 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m<sup>2</sup>, parc. č. 1479/45 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>, stavba: súpisné číslo 417, postavená na parc. č. 1479/45, druh stavby rodinný dom, a to bez akýchkoľvek tiarch s výnimkou zriadeného záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 4122/10 - VZ 177/10 a zmluvy o zriadení záložného práva č. V 2849/12 - VZ 87/12. Žalobkyňa spolu so žalobou podala i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhla, aby súd žalovanému v 1. rade nariadil zdržať sa užívania a nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami, najmä aby tieto nepredal, nedaroval, nezamenil, nepreviedol na inú osobu, nezaťažil právami tretích osôb, najmä vecným bremenom, záložným právom, právom nájmu a podnájmu, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Právne vec súd posúdil podľa § 324 ods. 1, ods. 3, § 325 ods. 2 písm. c), písm. d), § 329 ods. 1, § 326 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku; § 151a, § 151j ods. 1, § 151i ods. 1, § 151m ods. 1, ods. 6, ods. 7, § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka. Súd zistil, že dňa 23.07.2014 medzi spoločnosťou NOREA-leas, s.r.o., so sídlom v Bratislave ako veriteľom a dlžníkmi v I., II. a III. rade: JM POINTS, s.r.o., so sídlom v Kanianke, P. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. A. O. č. XXX/XX, F., 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 jednotlivej 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 označená žalobkyňa a ako záložný veriteľ spoločnosť NOREA-leas, s.r.o. Podľa čl. II., bod 1 zmluvy je záložca výlučným vlastníkom dotknutých nehnuteľností. Predmetom záložnej zmluvy je záväzok záložcu zriadiť v prospech záložného veriteľa záložné právo k nehnuteľnostiam 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. 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. Súčasťou záložnej zmluvy je dohoda o plnomocenstve, v rámci ktorej záložca (žalobkyňa) splnomocňuje v plnom rozsahu záložného veriteľa na realizáciu záložného práva priamym predajom tretej osobe alebo na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmet záložnej zmluvy a na všetky právne úkony, ktoré s výkonom záložného práva súvisia. V Kúpnej zmluve zo dňa 18.07.2017 je ako predávajúci označená žalobkyňa, v mene ktorej podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka koná ako záložný veriteľ spoločnosť MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), t.j. žalovaný 2/ a ako kupujúci žalovaný 1/. Zo zmluvy vyplýva, že dlžník zo Zmluvy o finančnej výpomoci zo dňa 23.07.2014, spoločnosť J&M POINTS, s.r.o., neuhradil záložnému veriteľovi pohľadávky riadne a včas, preto žalovaný 2/ oznámil začatie výkonu záložného práva (§ 151l Občianskeho zákonníka) záložcovi - žalobkyni, Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, a že sa rozhodol výkon záložného práva uskutočniť prostredníctvom priameho predaja dotknutých nehnuteľností. Súd uviedol, že v ustanovení § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka je ustanovená lehota, v rámci ktorej možno začať s výkonom záložného práva. Predaj zálohu spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva je viazaný na 30 dňovú lehotu, ktorá začína plynúť odo dňa oznámenia výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak tento nie je totožný s osobou záložcu. Z obsahu spisu súd zistil, že záložný veriteľ Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.02.2016 doručoval žalobkyni na adresu ul. A. č. XXX/X, O.. 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. A. č. XXX/XX, O.). Všeobecnou požiadavkou toho, aby bolo možné písomnosť považovať za doručенú je, aby adresát mal objektívnu možnosť sa s ňou oboznámiť. Pre účinné doručenie neprítomnej osobe (adresátovi) nie je nevyhnutné, aby sa s obsahom písomnosti aj skutočne oboznámila, postačuje, že mala objektívnu možnosť tak vykonať. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.02.2016 sa záložnému veriteľovi nevrátilo s poznámkou: nevyzdvihnuté v odbernej lehote, ale s poznámkou: adresát neznámy. Záložný veriteľ doručoval uvedenú písomnosť žalobkyni na adresu, na ktorej bola neznáma, a ktorá adresa nebola totožná s adresou označenou v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 23.07.2014. Súd ďalej uviedol, že až v konaní, predmetom ktorého je nárok o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, bude s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania definitívne vyriešená otázka, či pri uzavretí Kúpnej zmluvy zo dňa 18.07.2017 záložný veriteľ konal v rozpore s § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, a či teda previedol (v mene žalobkyne ako záložcu) na žalovaného viac práv, než mohol. V konaní o návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia súd vychádzal len z návrhu, zohľadňujúc obsah a výpovednú hodnotu pripojených listín, resp. iných označených dôkazov. Žalobkyňa osvedčila, že k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného 1/ na tretiu osobu reálne môže dôjsť, keďže na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, je vedené vkladové konanie V-7204/2018. Takýto úkon by sťažil ochranu jej práv a navrátenie do pôvodného stavu u žalobkyne by sa mohlo stať nemožným. Podľa názoru súdu nariadením uvedeného neodkladného opatrenia nedôjde k neprimeranému obmedzeniu práv žalovaného 1/. Bude ho obmedzovať výlučne v transakčnej dispozícii s nehnuteľnosťami v záujme nevyhnutného zachovania súčasného právneho stavu. Preto súd návrhu v tejto časti vyhovel. Súd sa však nestotožnil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia v časti, ktorou žalobkyňa žiadala, aby súd dočasne žalovanému 1/ uložil povinnosť vyššie špecifikované nehnuteľnosti aj neužívať. V tejto časti návrhu žalobkyňa neosvedčila naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov a návrh v tejto časti ani náležite nezdôvodnila. Ako vyplýva zo samotnej žaloby, podnetom, pre ktorý sa žalobkyňa v konaní okrem iného domáhala aj nariadenia neodkladného opatrenia, bola obava z možného prevodu nehnuteľností žalovaným 1/ na tretiu osobu. Preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti ako nedôvodný zamietol, majúci tiež za to,

že uložením povinnosti žalovanému 1/ neužívať predmetné nehnuteľnosti by sa neprimerane zasiahlo do práv žalovaného 1/ a vzhľadom aj na predpokladanú dĺžku konania by na nehnuteľnostiach mohla vzniknúť ich neužívaním škoda na ujmu skutočného vlastníka predmetných nehnuteľností. Súd zároveň určil, že neodkladné opatrenie bude trvať do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Rozhodnutím o neodkladnom opatrení sa neprejudikuje rozhodnutie vo veci samej.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 1/. Poukázal najmä na skutočnosť, že v totožnej veci (o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalobkyne proti žalovanému 1/) už súdne konanie prebiehalo, pričom bolo právoplatne rozhodnuté v neprospech žalobkyne (konanie sp. zn. 7C/35/2018; ďalej len „pôvodné konanie“). Počas tohto pôvodného konania bol pritom žalovaný 1/ obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam obmedzujúcou poznámkou na príslušnom liste vlastníctva, ako aj samotným neodkladným opatrením zakazujúcim nakladať s nehnuteľnosťami do právoplatného rozhodnutia pôvodného konania (máj 2021). Podľa žalovaného 1/ je snahou žalobkyne vyvolať právny stav (podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), v dôsledku ktorého bude obmedzenie vo výkone vlastníckeho práva žalovaného 1/ pretrvávať. Žalovaný 2/ uspokojoval v rámci výkonu záložného práva svoju pohľadávku priamym predajom nehnuteľností ako zálohu, a to na základe zákonného zmocnenia v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka. Žalovaný 1/ nesúhlasil s tvrdením žalobkyne, že kúpna cena vo výške 150 000,- eur uvedená v kúpnej zmluve, na základe ktorej žalovaný 1/ nehnuteľnosti nadobudol, je nízka oproti trhovej cene nehnuteľností v totožnej lokalite. V súvislosti s údajnou neplatnosťou záložnej zmluvy uzavretou medzi žalovaným 2/ a žalobkyňou zo dňa 23.07.2014 žalovaný 1/ uviedol, že záložná zmluva bola uzavretá platne. Tvrdenie žalobkyne o tom, že záložná zmluva mala zabezpečovať plnenie v tom čase ešte neexistujúceho záväzku, bolo nedôvodné, keďže s poukazom na ustanovenie § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka je možné zabezpečiť aj záväzok, ktorý vznikne v budúcnosti. Žalovaný 1/ považoval za nesporné, že dňa 23.07.2014 uzavrela spoločnosť J&M POINTS s. r. o., so sídlom Nová 597/9, 972 17 Kanianka, IČO: 31 630 511 (ďalej len „J&M POINTS s. r. o.“) ako dlžník a žalovaný 2/ ako veriteľ zmluvu o poskytnutí finančnej výpomoci. Pohľadávka žalovaného 2/ zo zmluvy o pôžičke nebola uhradená riadne a včas, čo žalovaný 1/ považoval za nesporné. Žalovaný 1/ mal tiež za to, že dlh v čase výkonu záložného práva existoval a bol splatný. Žalovaný 1/ ďalej uviedol, že sa nikdy nesnažil previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu. Plomba je vyznačená na základe konania o vklade záložného práva do katastra nehnuteľností, nie konania o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Túto skutočnosť preukazoval návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností s vyznačenou pečiatkou Okresného úradu Prievidza, katastrálneho odboru. Žalovaný 1/ zároveň uviedol, že návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol podaný ešte dňa 26.11.2018, teda po viac ako roku od nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Žalobkyňa podala žalobu v rámci pôvodného konania až následne dňa 05.12.2018. Žalovaný sa teda ani v rámci pôvodného konania nesnažil zmariť výsledok tohto konania tým, že by už počas prebiehajúceho konania zaťažoval nehnuteľnosti právami v prospech tretích osôb. Predmetný vklad záložného práva však povolený nebude a konanie bude zastavené v súlade s § 31 ods. 1 písm. b) zákona č. 162/1995 Z. z., nakoľko došlo k odstúpeniu zo strany žalovaného 1/ od Zmluvy o rámcovej pôžičke a toto bolo oznámené Okresnému úradu Prievidza, katastrálnemu odboru. Žalovaný 1/ trval na tom, že kúpnu zmluvu uzavrel dobromyseľne a v dobrej viere, že všetky zákonné povinnosti žalovaného 2/ ako záložného veriteľa boli zo strany žalovaného 2/ splnené. Podľa žalovaného 1/ je nemysliteľné, aby prípadné porušenie akýkoľvek povinností zo strany žalovaného 2/ ako záložného veriteľa pri výkone záložného práva, ak vôbec k takým došlo, malo za následok spochybnenie platnosti prevodu. Vychádzajúc z kúpnej zmluvy je nespochybniteľné, že žalovaný 2/ ubezpečil žalovaného 1/, že ako záložný veriteľ si splnil všetky svoje povinnosti (najmä, že informoval žalobkyňu, t. j. záložcu o začatí výkonu záložného práva). Zároveň žalovaného 1/ utvrdila v presvedčení o splnení všetkých zákonných povinností žalovaného 2/ a samozrejme aj o platnosti kúpnej zmluvy aj skutočnosť, že príslušný Okresný úrad Prievidza, Katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v jeho prospech. Žalovaný 1/ zároveň poukázal na skutočnosť, že žalobkyňa vedela, že jej nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom v zmysle záložnej zmluvy. Bolo teda práve jej v záujme, aby si zaobstarávala informácie z verejných zdrojov a evidencií (katastra nehnuteľností) o tom, či nehnuteľnosti nie sú „ohrozené“ výkonom záložného práva. V tejto súvislosti žalovaný 1/ považoval za nesporné, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo dlhodobo evidované (pod P 175/16 - VZ 34/16) v katastri nehnuteľností. Žalobkyňa zároveň ako sestra pána U. O., ktorý bol v tom čase konateľom spoločnosti J&M POINTS s. r. o., teda dlžníka zo zmluvy o pôžičke, musela vedieť, že pohľadávka zo zmluvy o pôžičke nebola riadne a včas splatená. Žalovaný 1/ bol teda presvedčený, že žalobkyňa sa objektívne mala a mohla dozvedieť o

výkone záložného práva zo strany žalovaného 2/. Podľa názoru žalovaného 1/ žalobkyňa neosvedčila skutočnosti, ktorými je nariadenie neodkladného opatrenia v tomto prípade podmienené. Žalovaný 1/ navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne a žalovanému 1/ prizná nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

3. Žalobkyňa a žalovaní 2/, 3/ sa k odvolaniu žalovaného 1/ písomne nevyjadrili.

4. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa ust. § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť.

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

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

7. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia, ako vyplýva aj z vyššie uvedených ustanovení CSP je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia sa nevykonáva dokazovanie ako v konaní vo veci samej, ale je povinnosťou navrhovateľa neodkladného opatrenia právo ochrany, ktorého sa domáha, osvedčiť. Osvedčenie bezodkladnej potreby upraviť pomery strán tak nemožno zamieňať s riadnym dokazovaním, ku ktorému by došlo vo veci samej. Úpravou neodkladného opatrenia zákon umožňuje rýchle a pružné riešenie takej situácie, keď je v záujme rýchlej a účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických osôb, či právnických osôb, potrebný okamžitý zásah súdu.

8. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že žalobkyňa osvedčila potrebu nariadenia neodkladného opatrenia. Predovšetkým žalobkyňa osvedčila, že jej hrozí ujma na jej právach tým, že môže dôjsť k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného 1/ na tretiu osobu.

9. Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že v zmysle ustanovenia § 329 ods. 2 CSP je pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie, a to aj v prípade, ak by neskôr malo dôjsť k zmene skutkového stavu. Na výpise z listu vlastníctva č. 1530 katastra nehnuteľností pre Okres Prievidza, Obec Cigeľ, k. ú. Cigeľ, na ktorom sú evidované sporné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného 1/, je vyznačená plomba V-7204/2018.

10. Účelom plomby podľa § 44 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je informovať o prebiehajúcej zmene práva k nehnuteľnosti alebo o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo o konaní o proteste prokurátora. Je zrejmé, že plomba nijako neobmedzuje vlastníka s nakladaním s nehnuteľnosťou, keďže plomba nemá účinky obmedzujúcej poznámky. Na uvedenom liste vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam nie je zapísaná poznámka o prebiehajúcom konaní o určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, a preto žalobkyni nie je poskytnutá zo zákona ochrana pred prípadnou zmenou vlastníckeho práva, ako to predvída ustanovenie § 228 ods. 2 CSP, kedy by prípadným rozhodnutím v konaní vo veci samej v prospech žalobkyne kataster podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona vyznačil stav pred právnym úkonom, ktorým by došlo k zmene vlastníckych práv.

11. Existencia vyššie uvedenej plomby V-7204/2018 na liste vlastníctva č. 1530, z ktorej žalobkyňa odvodzovala potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, podľa názoru odvolacieho súdu je dôvodom bezodkladnej úpravy pomerov. Skutočnosť, že žalovaný 1/ v odvolaní predložil listiny, podľa ktorých bolo dôvodom zapísania uvedenej poznámky vkladové konanie o záložnom práve k predmetným nehnuteľnostiach zriadenom pre záložného veriteľa, tretiu osobou, či o tom, že zo strany žalovaného 1/ malo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy s touto treťou osobou, na potrebe bezodkladnej úpravy pomerov nič nemenia. I keď vkladové konanie o zápise záložného práva nemá rovnaké účinky ako konanie o vklade vlastníckeho práva v podobe toho, že by malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva, táto skutočnosť rovnako predstavuje ohrozenie pre toho, kto tvrdí, že je vlastníkom týchto nehnuteľností, a kto sa

svojho práva domáha žalobou o určenie vlastníckeho práva podanou na súde, a to aj pre možnosť výkonu takéhoto záložného práva, či dopad existencie takejto ľarchy k predmetným nehnuteľnostiam na liste vlastníctva v podobe ďalších možných sporov so záložným veriteľom. V čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia bola preukázaná potreba bezodkladne upraviť pomery nariadením neodkladného opatrenia.

12. Žalovaný 1/ sa v odvolaní bránil tiež tým, že z jeho strany došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva dobromyseľne, keď nemal vedomosť o tom, že by žalovaný 2/ prípadne nesplnil povinnosti riadneho výkonu záložného práva, z dôvodu ktorého by nebol oprávnený začať s výkonom záložného práva a konať v mene žalobkyne. Podľa názoru odvolacieho súdu je otázka toho, či žalovaný 2/ splnil svoje povinnosti pri výkone záložného práva natoľko podstatnou skutočnosťou, že k takému záveru možno dospieť len na základe riadne vykonaného dokazovania vo veci samej, ktoré dokazovanie presahuje rámec konania o nariadení neodkladného opatrenia. Napriek tomu, ako uviedol súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, existujú pochybnosti o tom, či žalovaný 2/ riadne oznámil začatie výkonu záložného práva žalobkyni a tvrdenie žalovaného 1/, že nadobudol vlastnícke právo dobromyseľne, nie je možné poňať ako skutkové zistenie bez riadneho dokazovania v tejto veci. V prípade konania o nariadenie neodkladného opatrenia, kde je potrebné osvedčiť potrebu bezodkladnej úprav pomerov, nie je namieste vykonaným dokazovaním dostatočne verifikovať všetky rozhodujúce skutočnosti. Žalobkyňa však osvedčila existenciu právneho vzťahu so žalovaným 1/ a potrebu bezodkladnej úpravy pomerov.

13. K uvedeným námietkam žalovaného 1/ ohľadne vkladového konania V - 7204/2018 a k námietke, že sa nikdy nesnažil previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam odvolací súd ďalej uvádza, že aj keď sa žalovaný nikdy nesnažil previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, mal v minulosti záujem nehnuteľnosti zaťažiť záložným právom a prípadnou neskoršou dispozíciou s nehnuteľnosťami mu zabránilo neodkladné opatrenie vydané v pôvodnom konaní. V konaní však bolo osvedčené také správanie žalovaného 1/, z ktorého možno usudzovať, že aj v budúcnosti by mohol nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami spôsobom, ktorý by znamenal podstatné sťaženie postavenia žalobkyne a jej možností domôcť sa ochrany tvrdených práv. Takáto hrozba reálne existuje aj v budúcnosti a pokiaľ v súčasnosti nie sú žalovaným 1/ vykonávané také úkony smerujúce k nakladaniu s nehnuteľnosťami, resp. ktoré by odôvodňovali predpoklad, že s nehnuteľnosťami nakladať zamýšľa, pričom takýto záver by odôvodňoval neexistenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov ako podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, tak takáto obrana neobstojí. Je potrebné uviesť, že ak by bolo potrebné čakať na takéto právne úkony žalovaného 1/, neodkladné opatrenie by už nebolo možné nariadiť, čím by takáto forma právnej ochrany bola neefektívna, oneskorená a iluzórna. Účelom inštitútu neodkladného opatrenia nie je poskytovať neefektívnu ochranu práv, ale naopak poskytnúť ochranu včasnú a efektívnu. Aj napriek tomu, že obmedzenia žalovaného 1/ s nakladaním s nehnuteľnosťami trvajú už dlhší čas v dôsledku predchádzajúceho neodkladného opatrenia, nejde o obmedzenia neprimerané a zároveň sú tieto potrebné na zachovanie súčasného stavu, aby v prípade, že sa žalobkyňa úspešne domôže požadovanej ochrany jej práv, mala táto aj reálny význam a nebola iba deklarovaná.

14. Na základe všetkých týchto úvah dospel v konečnom dôsledku odvolací súd k záveru, že dočasná úprava pomerov v danom spore je namieste a je preto dôvodné podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP neodkladným opatrením žalovanému 1/ uložiť zákaz nakladať s nehnuteľnosťami tak, ako je definovaný vo výroku uznesenia súdu prvej inštancie. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

15. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

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

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