

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 20C/7/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124201416  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Bujňák  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2024:8124201416.3

## Uznesenie

Okresný súd v Prešove v právnej veci žalobcu: OBNOVBYT s.r.o., so sídlom Masarykova 22, 080 01 Prešov, IČO: 50 359 002, právne zastúpený: JUDr. Erich Markocsy, advokát, Francisciho 5, 080 01 Prešov, IČO: 55 360 785, proti žalovanému: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, XXX XX B., o neplatnosť právneho úkonu, v danom prípade o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že Zmluva o zriadení záložného práva uzavretá medzi žalobcom ako záložcom a žalovaným ako záložným veriteľom, vklad ktorej bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor dňa 12.07.2022 pod V 5926/2022, je neplatná.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaný uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva, predmetom ktorej je zriadenie záložné práva k zálohu - nehnuteľnosť, nachádzajúca sa v katastrálnom území B., obec B., okres B., zapísaná ako: a) byt č. X, v bytovom dome na ulici B. E. B., číslo vchodu: XX, nachádzajúci sa na prízemí, súpisné číslo bytového domu: XXXX, postavenom na pozemku s parcelným číslom XXXX/X, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX. vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, v podiele 1/1, b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným číslom XXXX o veľkosti 44/2917, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, c) spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcele reg. C-s parcelným číslom XXXX/X, o výmere 1055 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 44/2917, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor. Strany sporu uzatvorili dňa 23.05.2022 zmluvu o pôžičke, z obsahu ktorej má vyplývať, že žalovaný poskytol žalobcovi peňažnú pôžičku vo výške 115.000,- eur, ktorá bola poskytnutá za účelom kúpy bytu číslo X, vo vchode číslo XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parcely F. G. parcelné číslo XXXX/X, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 44/2917, evidovaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie B. a podielu o veľkosti 44/2917 na pozemku parcely F. G. parcelné číslo XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1055 m<sup>2</sup>, evidovaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie B.. V zmysle predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva je zabezpečenou pohľadávkou suma 115.000,- eur, ktorá mala byť poskytnutá žalobcovi na základe zmluvy o pôžičke uzavretej medzi žalobcom a žalovaným. Hoci zmluva o zriadení záložného práva bola uzavretá, k reálnemu odovzdaniu predmetnej sumy na základe zmluvy o pôžičke nikdy nedošlo. Podľa podmienok uzatvorenej zmluvy sumu 5.000,- eur odovzdal veriteľ dlžníkovi pri podpise tejto zmluvy v hotovosti k rukám dlžníka a sumu 110.000,- eur má veriteľ poskytnúť do 7 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účel kúpy bytu a to predávajúcemu, ktorým je H. I.. V zmysle článku VI bodu 2 Kúpnej zmluvy bola kúpna cena za predmet prevodu dohodou zmluvných strán stanovená na sumu v celkovej výške 110.000,- eur, pričom kúpnu cenu mal kupujúci uhradiť predávajúcemu tak, že sumu 26.606,69 eura zaplatí kupujúci predávajúcemu do 27.05.2022 z finančných prostriedkov poskytnutej

pôžičky od A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet banky Prima banka Slovensko a.s., určený vo vyčíslení vystavenom touto bankou a sumu 83.393,31 eura zaplatí kupujúci predávajúcim z finančných prostriedkov poskytnutej pôžičky od A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví predmetnej zmluvy. Keďže táto pôžička nebola zrealizovaná, kupujúci predmetnú sumu vyplatil z iných zdrojov. V zmysle uzatvorenej zmluvy o pôžičke a kúpnej zmluvy, žalovaný v prospech účtu predávajúceho H. I., uhradil iba časť pôžičky, a to len sumu 26.606,69 eura. Sumu 83.393,31 eura žalovaný žalobcovi v zmysle uzatvorených zmlúv neposkytol. Keďže zmluva o pôžičke je reálnym kontraktom, k jej uzavretiu zákon vyžaduje i skutočné odovzdanie predmetu pôžičky veriteľom dlžníkovi. Dokiaľ k odovzdaniu peňazí nedôjde, medzi zmluvnými stranami právny vzťah z pôžičky nevznikne. Z toho vyplýva, že táto vymáhaná pohľadávka neexistuje, keďže nedošlo k reálnemu poskytnutiu tejto sumy. Záložné právo je viazané vždy na existenciu pohľadávky, to znamená, že jeho vznik a zánik sa odvíja od vzniku a zániku zabezpečovanej pohľadávky. Keďže mu žalovaný nepožičal finančné prostriedky, teda zmluva o pôžičke nikdy nevznikla, nemohlo vzniknúť ani záložné právo na základe vyššie popísanej záložnej zmluvy.

3. Žalobca dňa 08.04.2024 podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým navrhoval, aby súd žalovanému uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva predmetom ktorého sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území B., obec B., okres B., zapísané ako byt č. X vo vchode číslo XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. F. G. parc. č. XXXX,X vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 44/2917, evidovaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie B. a podielu o veľkosti 44/2917 na pozemku parc. F. G. parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1055 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie B. až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedeného Okresným súdom Prešov pod sp. zn. 20C/7/2024.

4. Návrh odôvodnil tým, že strany sporu dňa 22.06.2022 uzavreli Zmluvu o zriadení záložného práva, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva k zálohu – nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území B., obec B., okres B., zapísaná ako: a) byt č. X v bytovom dome na ulici B. E. B., číslo vchodu XX, nachádzajúci sa na prízemí, súpisné číslo bytového domu: XXXX, postavenom na pozemku s parcelným číslom XXXX/X, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, v podiele 1/1, b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu so súpisným číslom XXXX o veľkosti 44/2917, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, c) spoluvlastnícky podiel k pozemku – parcele reg. F. – s parcelným číslom XXXX/X, o výmere 1055 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 44/2917, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor. Dňa 23.05.2022 žalobca a žalovaný uzatvorili Zmluvu o pôžičke, v ktorej zmysle čl. I, ods. 1 Zmluvy žalovaný ako veriteľ mal žalobcovi ako dlžníkovi prenechať peňažnú pôžičku vo výške 115.000,- Eur, ktorá mala byť poskytnutá za účelom kúpy bytu č. X, vo vchode číslo XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. F. G. parc. č. XXXX,X vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 44/2917, evidovaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie B. a podielu o veľkosti 44/2917 na pozemku parc. F. G. parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1055 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie B.. 3. Podľa čl. I, ods. 2 Zmluvy o pôžičke sa veriteľ zaviazal poskytnúť peňažnú pôžičku nasledovne: - sumu 5.000,- Eur odovzdal veriteľ dlžníkovi pri podpise tejto zmluvy v hotovosti k rukám dlžníka - sumu 110.000 Eur do 7 dní odo dňa podpisu Zmluvy o pôžičke na účel kúpy bytu na adrese B. XX (viď vyššie v bode č. 1) od predávajúceho H. I., J. I., bytom J. XXXXX/XX, XXX XX B.. Za účelom kúpy hore uvedeného bytu bola dňa 23.05.2022 medzi H. I. ako predávajúcim a spoločnosťou OBNOVBYT s.r.o. ako kupujúcim uzatvorená Kúpna zmluva. Podľa čl. VI, ods. 1, 2 Kúpnej zmluvy bola kúpna cena za predmet prevodu dohodou zmluvných strán stanovená na sumu v celkovej výške 110.000,- Eur, pričom kúpnu cenu uhradí kupujúci predávajúcemu nasledovným spôsobom: a) sumu 26.606,69,- Eur zaplatí kupujúci predávajúcemu do 27.05.2022 z finančných prostriedkov poskytnutej pôžičky od A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet banky B. K. D., L., určený vo vyčíslení vystavenou touto bankou č. D. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, za účelom výmazu ťarchy V 5761/2014, ktorou je predmet prevodu momentálne zaťažený, čím bude táto ťarcha z listu vlastníctva vymazaná. b) sumu 83.393,31,- Eur zaplatí kupujúci predávajúcemu z finančných prostriedkov poskytnutej pôžičky od A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 7 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V zmysle uzatvorenej Zmluvy o pôžičke a Kúpnej zmluvy, žalovaný v prospech účtu predávajúceho H. I., IBAN: D.

XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX uhradil iba časť pôžičky vo výške 26.606,69,- Eur. K poskytnutiu sumy 83.393,31,- Eur zo strany žalovaného v prospech žalobcu nikdy nedošlo. O skutočnosti, že hore uvedená suma nebola žalobcovi reálne nikdy poskytnutá, svedčí aj komunikácia medzi B. K. a žalovaným zo dňa 23.05.2022 v zmysle ktorej mal p. A. C. vedomosť o tom, že zvyšok kúpnej ceny bol vyplatený z vlastných zdrojov B. K., resp. z vlastných zdrojov spol. OBNOVBYT s.r.o.. Z predmetnej komunikácie vyplýva tiež to, že aj napriek tomu, že pôžička žalobcovi v celej sume poskytnutá nebola, tak záložnou zmluvou sa ma zabezpečiť iná pohľadávka, ktorá nesúvisí so zmluvou o pôžičke zo dňa 23.05.2022. K doplaceniu kúpnej ceny vo výške 83.393,31 Eur došlo dňa 24.05.2022 na účet H. I. v dvoch platbách v sume 40.000,- Eur a 43.393,31 Eur. Žalobca doplatil kúpnu cenu z vlastných zdrojov. Vlastné zdroje z ktorých bola uhradená platba predstavovali finančné prostriedky B. K. vložené na účet spoločnosti OBNOVBYT s.r.o. v banke VÚB, a.s., ktorý bol tamtoho času konateľom spoločnosti OBNOVBYT s.r.o.. Vlastné zdroje spoločnosti OBNOVBYT s.r.o. určené na úhradu kúpnej ceny boli vyskladané z čerpania finančných produktov, konkrétne úverov čerpaných B. K. vo výške 40.000,- Eur a peňažnej pôžičky na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 27.04.2022 vo výške 30,000,- Eur. Zvyšná suma bola použitá z vlastných úspor spoločníka a konateľov spoločnosti OBNOVBYT s.r.o. Oznámením o zmene spôsobu výkonu záložného práva zo dňa 21.12.2023 žalovaný začal s výkonom záložného práva. V oznámení uvádza že: „Nakoľko pohľadávka pána A. C. zabezpečená záložným právom nebola podľa zmluvy o pôžičke riadne a včas splnená, pristúpil preto pán A. B. C. k začatiu výkonu záložného práva....“ Vzhľadom k tomu, že zo strany žalovaného nedošlo k plneniu v zmysle Zmluvy o pôžičke zo dňa 23.05.2022 a teda žalobcovi nebola poskytnutá suma 83.393,31,- Eur nemôžeme túto zmluvu v tejto časti považovať za platnú. Zmluva o pôžičke je reálnym kontraktom, čo predpokladá reálne plnenie (skutočné odovzdanie predmetu pôžičky) na to, aby zmluva mohla platne vzniknúť. Na základe uvedeného je zrejmé, že právny vzťah medzi stranami sporu nevznikol a vymáhaná pohľadávka neexistuje. Zmluva o zriadení záložného práva zabezpečuje neexistujúcu pohľadávku. Záložné právo je viazané vždy na existenciu pohľadávky. Zmluva o zriadení záložného práva je preto neplatná a teda dotknutá nehnuteľnosť nie je, a nemôže byť zaťažená záložným právom. Upovedomením o zmene výkonu záložného práva došlo k zmene spôsobu výkonu záložného práva z dobrovoľnej dražby na priamy predaj. Priamy predaj ako spôsob výkonu záložného práva je podstatne rýchlejšou cestou ako speňažiť záloh. Prípadná realizácia priameho predaja prinesenie do postavenia strán sporu ďalšiu neistotu, ktorá povedie k ďalším súdnym konaniam o určenie vlastníckeho práva, prípadne sporom o vydanie bezdôvodného obohatenia v zmysle zásady nemo plus iuris. V obdobnej veci žalovaný skutočne pristúpil k realizácii výkonu záložného práva, a to konkrétne priamym predajom, pričom toto konanie žalovaného viedlo k ďalšiemu civilnému sporu, ktorý toho času prebieha na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 9C/5/2024. Jediným efektívnym riešením sa aktuálne javí to, že sa žalovanému zabráni v nakladaní s predmetnou nehnuteľnosťou do času, kým sa vo veci samej právoplatne nerozhodne.

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

6. Podľa § 335 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým žalobu odmieta alebo zamietá alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje.

7. V predmetnej veci sa žalobca domáhal určenia, že Zmluva o zriadení záložného práva uzavretá medzi žalobcom ako záložcom a žalovaným ako záložným veriteľom, vklad ktorej bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor dňa 12.07.2022 pod V 5926/2022, je neplatná. Vzhľadom na to, že žalobca nezaplatil pri podaní žaloby súdny poplatok, tunajší súd ho výzvou zo dňa 14.03.2024 vyzval, aby v lehote 10 dní od doručenia tejto výzvy zaplatil súdny poplatok zo žaloby vo výške 99,50 Eur podľa položky č. 1 písm. b) Sadzobníka súdnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších právnych predpisov. V uvedenej výzve bol žalobca zároveň poučený o tom, že v prípade nezaplatenia súdneho poplatku v určenej lehote, súd konanie zastaví. Žalobcovi bola výzva na zaplatenie súdneho poplatku doručená dňa 14.03.2024, lehota na úhradu súdneho poplatku za žalobu preto uplynula dňom 25.03.2024. Súdny poplatok uhradený po tomto dni, teda dňa 26.03.2024 a neskôr, nemožno považovať za poplatok zaplatený v lehote. Zo záznamu o zložení vyplýva, že súdny poplatok za žalobu bol uhradený dňa 27.03.2024. Okresný súd Prešov preto uznesením zo dňa 05.04.2024, sp.zn. 20C/7/2024 konanie pre nezaplatenie súdneho poplatku zastavil. V zmysle citovaného ust. § 335 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím,

ktorým konanie vo veci samej zastavuje. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný po začatí konania vo veci samej, a preto ak súd pri zastavení konania má povinnosť zrušiť neodkladné opatrenie tak nie je možné po zastavení konania, aj keď nie právoplatnom, vydať neodkladné opatrenie a to ani vtedy, ak by bolo dôvodné. Súd preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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).