

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 34C/26/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121205148  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 08. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Oros Nemešová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7121205148.1

## Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnom spore žalobcu: Petr Černák, nar. 7.2.1969, bytom Zimná 5, 040 01 Košice, zastúpený JUDr. Rastislavom Lenártom, advokátom so sídlom Pollova 32, 040 18 Košice, proti žalovanému v 1. rade: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, zastúpený HUSAR AND PARTNERS S.R.O., so sídlom Vojenská 14, 040 01 Košice, IČO: 53 519 141, v 2. rade: Lucia Závatzká, nar. 12.2.1977, bytom Irkutská 16, 040 12 Košice, v 3. rade: Mgr. Michal Jurčišín, nar. 24.9.1968, bytom Blatnica 34, 038 15 Blatnica, v 4. rade: Slovenská republika, Okresný úrad Košice katastrálny odbor, Južná trieda 82, 040 17 Košice, v spore o neplatnosť dražby, o absolútnu neplatnosť právnych úkonov a o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

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

II. O trovách konania o nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 13.7.2021 domáhal rozhodnutia, ktorým by súd určil, že dobrovoľná dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 12830 katastrálne územie Letná, obec Košice-Staré Mesto, okres Košice I, ako byt č. 6 na 2. poschodí, vo vchode č. 5 bytového domu, súp. č. 1152, na parc. č. 319/1 a č. súpis. 1164 na parcele č. 299 na ul. Zimná 5 a Jarná 11 v Košiciach a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. 1152 na parc. č. 319/1 a č. súp. 1164, Jarná 11, Košice, na parc. č. 299 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na pozemkoch registra „C“ parc. č. 299 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 355 m<sup>2</sup> a parcela č. 319/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 214 m<sup>2</sup> / vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti bol v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku/, vykonaná dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, zápis v OR OS Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 15388/V, dňa 13.7.2021 o 10.30 hod. v sídle dražobníka žalovaného v 3. rade je neplatná.

Zároveň žiadal, aby súd určil, že Zmluva o vykonaní dražby PDS č. 133/7-2012 zo dňa 23.7.2012, Zmluva o vykonaní dražby PDS č. 133/16-2012 zo dňa 28.8.2012, Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby PDS č. 071/27A-2019 JŠ zo dňa 2.11.2020, Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby PDS č. 071/2019 JS zo dňa 11.7.2019 a tak isto Vyhlásenie navrhovateľa dražby a záložného veriteľa, že predmet dražby je možné dražiť a Vyhlásenie o pravosti jeho pohľadávky zo dňa 11.7.2019 /podpísané žalovaným v 2. rade/ sú absolútne neplatné.

Žiadal, aby súd rozsudkom zaviazal žalovaného v 1. rade, žalovaného v 2. rade, žalovaného v 3. rade a žalovaného v 4. rade k povinnosti zaplatiť mu spoločne a nerozdielne z titulu absolútnej neplatnosti vyššie uvedených právnych úkonov sumu 143.000,- Eur z dôvodu bezdôvodného obohatenia a žalovaného v 4. rade k povinnosti zaplatiť mu sumu 170.000,- Eur. Súčasne požadoval náhradu trov konania.

2. Spolu so žalobou podal žalobca aj návrh na neodkladné opatrenie, ktorým žiadal súd, aby žalovanému v 3. rade zakázal až do právoplatnosti rozsudku vo veci samej nakladať, t.j. prevádzať a scudzovať na inú osobu a zaťažovať nehnuteľnosti zapísané na LV č. 12830 katastrálne územie Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, a to byt č. 6 na 2. poschodí, vo vchode č. 5 bytového domu, súp. č. 1152, na parc. č. 319/1 a č. súpis. 1164 na parcele č. 299 na ul. Zimná 5 a Jarná 11 v Košiciach a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. 1152 na parc. č. 319/1 a č. súp. 1164 / Jarná 11, Košice, na parc. č. 299 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na pozemkoch registra „C“ parc. č. 299 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 355 m<sup>2</sup> a parcela č. 319/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 214 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku.

3. Návrh odôvodnil tým, že do 13.7.2021 bol vlastníkom nehnuteľnosti zapísaných na LV č. 12830 katastrálne územie Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, ako byt č. 6 na 2. poschodí, vo vchode č. 5 bytového domu, súp. č. 1152, na parc. č. 319/1 a č. súpis. 1164 na parcele č. 299 na ul. Zimná 5 a Jarná 11 v Košiciach a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. 1152 na parc. č. 319/1 a č. súp. 1164 / Jarná 11, Košice, na parc. č. 299 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 539/10000 na pozemkoch registra „C“ parc. č. 299 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 355 m<sup>2</sup> a parcela č. 319/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 214 m<sup>2</sup> / ďalej len predmet dražby /. Dňa 13.7.2021 vykonal žalovaný v 1. rade dobrovoľnú dražbu o čom bola vyhotovená Notárska zápisnica N 492/2021, Nz 20567/2021, NCRIs 21144/2021. Podľa Oznámenia o štvrtej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 071/83-2019JŠ zo dňa 1.6.2021 mal byť navrhovateľom dražby žalovaný v 2. rade. Namietala a dovoľáva sa absolútnej neplatnosti Oznámenia o dobrovoľnej dražbe PDS 071/83-2019JS zo dňa 1.6.2021 ako aj samotnej dražby dňa 13.7.2017, pretože tieto právne úkony boli postihnuté závažnými vadami. Nemá vedomosť, aby mu bolo platne a účinne doručené Oznámenie o štvrtej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 071/83-2019JŠ zo dňa 1.6.2021, preto namietala nespĺnenie podmienok na konanie dražby. Na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 13C/38/2020 prebieha súdne konanie o neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby. Dovoľáva sa absolútnej neplatnosti právneho úkonu a to: Zmluvy o vykonaní dražby PDS č. 133/7-2012 zo dňa 23.7.2012, Zmluvy o vykonaní dražby PDS č. 133/16-2012 zo dňa 28.8.2012, Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby PDS č. 071/27A-2019 JŠ zo dňa 2.11.2020, Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby PDS č. 071/2019 JŠ zo dňa 11.7.2019 a tak isto Vyhlásenia navrhovateľa dražby a záložného veriteľa, že predmet dražby je možné dražiť. Voči žalovanému v 1. rade, v 2. rade a v 4. rade si uplatňuje sumu 170.000,- Eur. Uviedol, že od žalovaného v 2. rade si požičal sumu 900.000,- Sk, t.j. 30.000,- Eur, vrátil mu 10.000,- Eur a žalovaný v 2. rade cez dobrovoľnú dražbu vymáhal nie sumu 20.000,- Eur, ale sumu 128.000,31 Eur. Správa katastra Košice dňa 29.4.2010 povolila vklad záložného práva k bytu č. 6 na 2.p. vo vchode č. 5 obytného domu so súpisným č. 1152, ul. Zimná č. 5 a súp. č. 1164 Jarná č. 11 Košice, zapísaný na LV č. 12830, k.ú. Letná, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I. Na základe dobrovoľnej dražby zo dňa 13.7.2021 sa vydražiteľom stal žalovaný v 3. rade.

4. Lustráciou v súdnom registri súd zistil, že žalobca podal dňa 9.11.2020 na Okresný súd Košice I návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a žalobu, na základe ktorej sa okrem iného domáhal určenia, že Zmluva o vykonaní dražby uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade Petrom Černákom ako dražobníkom a žalovaným v 2. rade Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., predmetom ktorej je výkon záložného práva ku súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 12830 je absolútne neplatným právnym úkonom. Spor na súde je vedený pod sp.zn. 13C/38/2020.

Uznesením súdu zo dňa 30.11.2020 vydaným pod sp.zn. 13C/38/2020 bol návrh žalobcu na vydanie neodkladného opatrenia v časti o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu dražby zamietnutý a v prevyšujúcej časti bolo konanie o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zastavené. V odôvodnení rozhodnutia súd konštatoval, že žalobca nepreukázal nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy a v konaniach vedených na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 40C/35/2019 a 23C/25/2020 s tými istými stranami sporu sa domáha vydania neodkladného opatrenia s rovnakým obsahom.

5. Z notárskej zápisnice N 492/2021, Nz 20567/2021 predloženej žalobcom súd zistil, že dňa 13.7.2021 sa v priestoroch žalovaného v 1. rade konala dobrovoľná dražba. Dražobníkom bol žalovaný v 1. rade a navrhovateľom dražby bola žalovaná v 2. rade. Šlo o opakovanú dražbu - piate kolo, dražobná zábezpeka bola stanovená vo výške 20.000,- Eur, pričom na dobrovoľnú dražbu sa dostavili dvaja účastníci. Predmetom dražby bola nehnuteľnosť zapísaná na Liste vlastníctva č. 12830, okres Košice I, obec Košice - Staré mesto, katastrálne územie Letná, byt č. 6 na 2. p. vo vchode 5 bytového domu Zimná

č. 5 a Jarná č. 11 so súpisným číslom 1152 a 1164, postavený na parc. č. 319/1 a č. 299. Cena predmetu dražby bola ocenená znaleckým posudkom na sumu 170.000,- Eur a cena dosiahnutá vydražením bola 143.000,- Eur. Vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade.

6. Z výpisu z katastra nehnuteľností List vlastníctva č. 12830 katastrálne územie Letná, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto súd zistil, že žalovaný v 3. rade je zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľností bytu č. 6 na 2. poschodí, vo vchode 5 bytového domu Zimná č. 5 a Jarná č. 11 so súpisným číslom 1152 a 1164, postavený na parc. č. 319/1 a 299, okres Košice I, obec Košice - Staré mesto, katastrálne územie Letná, a ktorý nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou č. N 492/2021, Nz 20567/2021, Z- 6426/2021.

7. Podľa ust. § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

8. Podľa ust. § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

9. Podľa ust. § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

10. Podľa ust. § 325 ods. 2 Civilného sporového poriadku 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 násillia,

f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala 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.

11. Podľa ust. § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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.

12. Podľa ust. § 329 Civilného sporového poriadku 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. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

13. Podľa ust. § 330 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

14. Podľa ust. § 332 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

15. Podľa ust. § 333 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

16. Podľa ust. § 334 Civilného sporového poriadku súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

17. Podľa ust. § 336 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

18. Podľa ust. § 336 ods. 3 Civilného sporového poriadku súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

19. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že tieto upravujú pomery strán sporu iba dočasne, resp. zaisťujú nároky doposiaľ právoplatne nepriznané. Účelom neodkladných opatrení je zabezpečiť ochranu porušených a ohrozených práv strán sporu.

20. Predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je osvedčenie nároku, ktorému sa má navrhovaným neodkladným opatrením poskytnúť ochrana a osvedčenie naliehavosti potreby upraviť pomery sporových strán alebo osvedčenie obavy z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia, t.j. osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Všetky tieto zákonné predpoklady musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie a to každú podmienku jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti.

21. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom strany, pričom by mal však starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení a dopad zo žalovanej strany. Neodkladné opatrenie môže nariadiť súd pred začatím konania, počas konania, alebo aj po skončení konania vo veci samej. Účelom konania o neodkladnom opatrení je podľa možnosti čo najrýchlejšia úprava pomerov sporových strán za situácie, že tieto upravené nie sú, a je tu potreba ich upraviť. Práve rýchlosť, s akou treba k rozhodovaniu vo veci a neodkladných opatrení pristupovať, kladie zvýšené nároky na doloženia tvrdení uvádzaných v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tak, aby bolo možné považovať potrebu navrhovanej bezodkladnej úpravy za osvedčenú; súd totiž pred rozhodnutím o neodkladnom opatrení v zásade nevykonáva dokazovanie v rozsahu vyhradenom pre konanie vo veci samej; o návrhu na nariadení neodkladného opatrenia rozhoduje spravidla bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Je však nutné, aby strana sporu domáhajúca sa nariadenia neodkladného opatrenia osvedčila dôvody na jeho nariadenie; to znamená potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo ohrozenie exekúcie, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavená len na domnienkach, či úvahách o možnej ujme na právach žalobcu, a to najmä s prihliadnutím na skutočnosť, že účelom neodkladného opatrenia na rozdiel od doterajšej právnej úpravy obsiahnutej v občianskom súdnom poriadku už nemusí byť len poskytnúť stranám dočasnú úpravu pomerov, a teda už nemusí mať len charakter predbežnosti poskytovanej ochrany, pretože po nariadení navrhovaného neodkladného opatrenia nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom, pričom však musí starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení. Povinnosť niečo vykonať, niečo sa zdržať alebo niečo znášať uloží vždy len takým spôsobom, aby neprímerane nenarušil hospodárske funkcie strany, voči ktorej neodkladné opatrenie smeruje. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na osobe, ktorá neodkladné opatrenie podáva.

22. Potreba upraviť pomery musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný atribút bezodkladnosti však bez ďalšieho neznamená, že ide o akútny a jednorazový stav. Neodkladné opatrenie je spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

23. Vzhľadom na uvedené v posudzovanej veci súd zisťoval v prvom rade dôvodnosť návrhu, t.j. skutkový a právny základ nároku, ktorý žalobca uplatňuje a potrebu nariadenia neodkladného opatrenia.

24. Pred nariadením predbežného opatrenia súd musí vychádzať z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúmať, či je dostatočne dôvodný a ďalej skúmať skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia. Súd môže neodkladné opatrenie nariadiť v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne dočasne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd posúdiť, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomeru alebo obavu z ohrozenia exekúcie, či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, či navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Vzhľadom na tieto špecifické okolnosti neodkladného opatrenia, je súd povinný vždy dôsledne vyhodnotiť, či je návrh z objektívneho hľadiska presvedčivý a či reálne došlo k osvedčeniu všetkých skutočností, ktorými je nariadenie neodkladného opatrenia podmienené.

25. V rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia je rozsah dokazovania, teda osvedčovania podstatne zúžený. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia pravdepodobné. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia, teda prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení a to z dôvodu, že v zásade v prejednávanej veci nariadenie neodkladného opatrenia má dočasný charakter. Nie je potrebné zisťovať všetky skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním konečného rozhodnutia vo veci samej, avšak musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou naliehavosťou jej riešenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ale aj dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci.

26. Na základe obsahu spisu súd dospel k záveru, že v predmetnej veci zákonné podmienky pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú dané, pretože súd nemal za dostatočne preukázané, v resp. osvedčené podmienky, pre ktoré by bolo potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu a rovnako tak nemal osvedčenú ani neexistenciu obavy, že by bola exekúcia v budúcnosti ohrozená. Inštitút neodkladného opatrenia v súvislosti s ochranou vlastníckeho práva k nehnuteľnosti slúži na ochranu aktuálne ohrozených práv, tzn. pri takej náhlej zmene situácie, že iné opatrenia sú neúčelné a z uvedeného dôvodu nevhodné. V danom prípade sa navrhovateľ neodkladného opatrenia domáha, aby súd uložil žalovanému v 3. rade, teda vydražiteľovi, zákaz nakladať s vydraženým majetkom. („t.j. prevádzať a scudzovať ho na iné osoby“), a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Svoj návrh odôvodnil najmä tým, že žalovaní v 1. a 2. rade porušili ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. a potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán odôvodnil iba konštatovaním, že existuje obava, že žalovaný v 3. rade by mohol nehnuteľnosti prevádzať a scudzovať alebo zaťažovať, avšak toto konštatovanie žiadnym spôsobom neodôvodnil. Vo vzťahu k žalovanému v 3. rade nie je v návrhu uvedený žiaden skutkový stav. Žalobca len konštatuje, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3. rade. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je vôbec odôvodnené a konkretizované, prečo by mal súd vo vzťahu k žalovanému v 3. rade upraviť pomery nariadením neodkladného opatrenia.

27. Žalobca vo svojom návrhu síce uvádza skutočnosti, ktoré do istej miery môžu navodzovať presvedčenie o čiastkových pochybeniach pri vykonaní dražby, avšak týmito skutočnosťami nemôže byť odôvodnené vydanie neodkladného opatrenia, ktoré má zaviazat tretiu osobu - vydražiteľa, ktorý v dobrom úmysle vydražil nehnuteľnosť (o dobromyseľnosti dražobníka sa predpokladá, kým sa nepreukáže opak). Navyše žalobca mal vedomosť o pripravovanej, ako aj o prebiehajúcej dražbe, avšak aj napriek tomu nevyužil možnosti, ktoré mu ponúka zákon č. 527/2002 Z.z. a neinicioval (resp. nepreukázal súdu, že inicioval) vykonanie kontroly dodržiavania podmienok organizovania a priebehu dražby.

28. K samotnému navrhnutému neodkladnému opatreniu súd uvádza aj to, že nariadiť neodkladné opatrenie je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby dočasnej bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje v dôsledku, ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. Alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Osvedčiť takúto hrozbu, ujmu je povinná strana podávajúca návrh v rámci popisu rozhodujúcich skutočností z priložených dôkazov.

29. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia, spočíva výlučne na žalobcovi (navrhovateľovi neodkladného opatrenia), ktorého splnenie posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín. Vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavené len na domnienkach či úvahách o možnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Jedným z obligatórnych zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je v návrhu osvedčená potreba neodkladnej úpravy pomerov, čo v danom prípade znamená, že aspoň v minimálnej miere musí byť zrejmé, že žalovaný v 3. rade skutočne koná alebo ide konať tak, že si to vyžaduje okamžitý zásah súdu formou neodkladného opatrenia. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuviedol žiadne konkrétne právne úkony, ktoré by žalovaný v 3. rade ako v katastri zapísaný vlastník nehnuteľností už vykonal, prípadne zamýšľal vykonať a ktoré by smerovali k scudzeniu nehnuteľností.

30. Na tomto mieste súd uvádza, že výrok rozsudku o určení vlastníctva k nehnuteľnosti /aj o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby/ je záväzný pre strany sporu a aj pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku (ust. § 228 od. 1 Civilného sporového poriadku) a aktuálna právna úprava umožňuje zmenu zápisu vlastníckych vzťahov do katastra nehnuteľností, na základe určovacieho výroku súdu aj v prípade, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou zmenou. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na znenie ustanovenia ust. § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého je výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Existencia poznámky zapísanej v katastri nehnuteľností zabezpečuje publicitu prebiehajúceho súdneho konania a narúša tým dobromyseľnosť nadobúdateľa vecného práva k nehnuteľnosti. Zákonodarca rozšíril záväznosť súdneho rozhodnutia aj na účastníkov zmluvy, ktorí v čase, keď vecné právo k nehnuteľnosti nadobudli, mali byť oboznámení s existenciou súdneho konania. Nie je pritom rozhodujúce, či o poznámke nadobúdateľ vedel, pretože stačí, že mal možnosť objektívne zistiť, že o danej nehnuteľnosti, resp. o vecnom práve k nej sa vedie súdny spor.

31. Podľa ust. § 38 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

32. Podľa ust. § 39 ods. 1, ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania. Okresný úrad vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená.

33. Strana sporu má tak možnosť na príslušnej správe katastra nehnuteľností podať návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom si uplatňuje vecné právo k nehnuteľnosti a to formou poznámky podľa vyššie citovaných ust. § 38, § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona. Ak teda bude v katastri po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore zapísaná osoba odlišná od strany sporu, rozsudok o určení dopadne aj na takúto osobu a predstavuje listinu spôsobilú záznamom privodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou.

34. V danom prejednávanom prípade z Výpisu z Listu vlastníctva č. 12830, okres Košice I, Obec Košice - Staré mesto, katastrálne územie Letná je bez akýchkoľvek pochybností súdu preukázaná skutočnosť, že v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka nielen o existencii a priebehu súdneho konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 13C/38/2020 o neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby,

ale aj informatívna poznámka o podaní žaloby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v tomto prejednávacom právnom spore o neplatnosť dražby a absolútnu neplatnosť právnych úkonov.

35. Aj v prípade realizácie akýchkoľvek úkonov zo strany súčasného vlastníka predmetu dražby (danú skutočnosť však žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil) je v katastri nehnuteľností uvedená poznámka o prebiehajúcom súdnom spore a prípadný rozsudok o určení neplatnosti dražby bude záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva, keďže návrh by bol podaný v čase, keď v katastri je evidovaná poznámka o prebiehajúcom súdnom spore.

36. Vzhľadom na uvedené súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

37. O trovách konania súd rozhodne v súlade s ust. § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa ust. § 359 Civilného sporového poriadku odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa ust. § 363 Civilného sporového poriadku sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (ust. § 127 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku) 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).

Podľa ust. § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa ust. § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.