

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/33/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6726200288
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Kosková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2026:6726200288.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Klaudie Koskovej a členov senátu JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Jaroslava Galla, v právnej veci žalobcu: Štátny fond rozvoja bývania, so sídlom Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava, IČO: 31 749 542, v zast.: GARAJ & Partners s.r.o., so sídlom Na Hrebienku 8079/2A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 951 125, proti žalovanému: IC TEC, s.r.o., so sídlom Rudlovská cesta 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 051 489, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.01.2026, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Zvolen zo dňa 28. januára 2026, č. k. 18C/4/2026-74, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu potvrdzuje.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením okresný súd rozhodol tak, že:

I. Súd n a r i a ě u j e toto neodkladné opatrenie:

Súd u k l a d á žalovanému povinnosť d o č a s n e zachovať nájomný charakter a zdržať sa prevodu vlastníckeho práva predajom, zámenou, darovaním, v rámci výkonu záložného práva alebo iným právnym úkonom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom A. B. C., katastrálny odbor, pre okres Zvolen, obec Zvolen, k. ú. C. a to:

1. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

2. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

3. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

4. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

5. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

6. byt č. X, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

27. byt č. XX, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

28. byt č. XX, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

29. byt č. XX, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

30. byt č. XX, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

31. byt č. XX, na X. D., vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX

32. byt č. XX, na 8. poschodí, vo vchode č. XX v bytovom dome E. E. so súpisným číslom XXXX postavenom na pozemku parc. F. G. - H. XXXX/X s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: XXXX/XXXXXX.“.

II. Žalobca je p o v i n n ý v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej za účelom usporiadania vzájomných sporných práv a povinností z právnych vzťahov vyplývajúcich, resp. súvisiacich so Zmluvou o úvere č. XXX/XXX/XXXX zo dňa 21.07.2014 a s Dodatkom č. 1 k Zmluve o úvere č. XXX/XXX/XXXX zo dňa 07.09.2017. Stranami sporu vo veci samej budú tie subjekty, ktorým bude svedčiť aktívna a pasívna legitimácia z hľadiska uplatniteľného hmotného práva.“

2. Okresný súd svoje rozhodnutie odôvodnil poukazom na ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 328 ods. 1 veta prvá, § 332 ods. 1 CSP. Uviedol, že mal osvedčené, že dňa 07.09.2017 došlo k uzavretiu „Dodatku číslo 1 k zmluve o úvere č. XXX/XXX/XXXX“ medzi žalobcom, spoločnosťou SOCIÁLNE BÝVANIE, s.r.o., ako pôvodným dlžníkom a žalovaným ako novým dlžníkom. Účelom poskytnutia úveru bolo obstaranie nájomných bytov kúpou. Na žalovaného prešla okrem iného aj zmluvná povinnosť zakotvená v ustanovení druhej vety čl. IX., bodu 9.3 Zmluvy o úvere – „Dlžník je ďalej povinný zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas doby trvania úverového vzťahu, najmenej však 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove“. Žalovaný po splatení úveru začal podnikáť kroky k prevodu jednotlivých bytov na tretie osoby, a to až k 31 z celkového počtu 36 bytov. Konaním žalovaného je definitívne ohrozená podmienka zachovania nájomného charakteru bytov, ktorá má trvať do 15.01.2045 vrátane, pričom povinnosť zachovať nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k nim je nevyhnutný predpoklad čerpania verejných zdrojov určených na financovanie a podporu nájomného bývania skupín obyvateľstva s obmedzenými príjmami. V dôsledku konania žalovaného existuje reálna a dôvodná hrozba, že záväzok žalovaného už nebude možné vymôcť, čím je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným. Zásah do práv a právom chránených záujmov žalovaného súd v predmetnej veci považoval za primeraný. Neodkladné opatrenie v prejednávanej veci má preventívny charakter. Okresný súd pri vyhovení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukázal na doposiaľ žalobcom tvrdené a listinnými dokladmi osvedčené konanie žalovaného, ktorým opakovane porušuje povinnosti vyplývajúce mu nielen zo zákona, ale aj zo zmluvy a aj dohody o urovnaní. Už v konaní vedenom Okresným súdom Zvolen pod sp. zn. 12C/44/2024 bolo návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia (totožného s predmetným neodkladným opatrením) vyhovené a poukázané na jednotlivé porušenia zmluvných povinností žalovaným. Jedným z porušení zmluvných povinností žalovaného bol prenájom nehnuteľností v k. ú. C., zapísaných na LV č. XXXX spriaznenej právnickej osobe, a to spoločnosti LI MANAGEMENT, s.r.o. so sídlom Rudlovská cesta 2, 974 01 Banská Bystrica, ktorá následne uzatvárala zmluvy o podnájme s príslušnými fyzickými osobami, pričom takýmto postupom došlo k porušeniu ustanovení zmluvy o úvere a zákona o ŠFRB. Ďalším porušením zmluvných povinností a ZoŠFRB bolo uzatvorenie kúpnych zmlúv a začatie katastrálnych vkladových konaní, ktoré zistil žalobca 01.07.2024 kontrolou listu vlastníctva. Následne žalobca podal žalobu vo veci samej v súlade s výrokom IV. neodkladného opatrenia sp. zn. 12C/44/2024, na základe ktorej bolo vedené konanie na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 18C/57/2024, v rámci ktorého došlo medzi stranami sporu, t. j. žalobcom a žalovaným, k uzavretiu dohody o urovnaní, v ktorej sa žalovaný v zmysle čl. II., bodu 14. opätovne zaviazal, okrem iného, k zachovaniu nájomného charakteru bytov do 15.01.2045. Na základe takto uzatvorenej dohody žalobca

v súlade s čl. II., bod 5. vzal žalobu späť v konaní pod sp. zn. 18C/57/2024, čím došlo k zastaveniu nielen konania sp. zn. 18C/57/2024, ale aj k zrušeniu neodkladného opatrenia sp. zn. 12C/44/2024. K podpisu predmetnej dohody o urovnaní došlo žalobcom aj žalovaným dňa 24.06.2025, v dôsledku čoho došlo k právoplatnému zastaveniu konania sp. zn. 18C/57/2024 ku dňu 14.11.2025, a tým aj k zrušeniu nariadeného neodkladného opatrenia. Žalobca opätovne náhodnou kontrolou zistil opakované porušenie povinnosti žalovaným, ku ktorým sa v dohode o urovnaní zaviazal. Žalovaný sa opäť zmluvami o prevode vlastníctva bytov pokúša previesť vlastnícke právo k 30 bytom z celkového počtu 31 bytov, o čom svedčia na liste vlastníctva vyznačené plomby o začatí vkladových konaní. Niekoľkonásobné porušenie zmluvných povinností a povinností vyplývajúcich žalovanému zo ZoŠFRB považuje súd za dostatočne osvedčené, čo súčasne s účelovým konaním žalovaného zvýrazňuje celkovú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia. Súd pripomína, že ŠFRB je osobitný subjekt zriadený zákonom o ŠFRB, jeho postavenie slúži na realizáciu podpory štátu v oblasti bytovej politiky zákonom upravenými nástrojmi. Žalobca sa domáha ochrany opodstatnene, osvedčil naliehavosť potreby ochrany svojich práv práve neodkladným opatrením, nakoľko žalovaný sa má domáhať v zrýchlenom katastrálnom konaní prevodu jednotlivých bytov a tým porušuje svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy o úvere, ako aj dohody o urovnaní, jeho konanie vykazuje známky špekulatívneho konania. Jedná sa len o dočasné opatrenie a aj samotná zmluvná povinnosť je časovo od obmedzená. Neodkladné opatrenie potrvá, kým to bude dôvodné. Zároveň okresný súd v súlade s § 336 ods. CSP uložil žalobcovi povinnosť podať v lehote do 30 dní od doručenia tohto uznesenia žalobu vo veci samej za účelom usporiadania vzájomných sporných práv a povinností z právnych vzťahov vyplývajúcich, respektíve súvisiacich s predmetnou zmluvou o úvere č. 600/715/2014 zo dňa 21.07.2014 a s dodatkom č. 1 k zmluve o úvere č. 600/715/2014 zo dňa 07.09.2017.

3. Proti uzneseniu okresného súdu podal odvolanie žalovaný. Navrhol napadnuté uznesenie zrušiť. Namietal nesprávne právne posúdenie veci a nesprávne skutkové zistenia podstatné pre rozhodnutie o vydaní či nevydaní predmetného neodkladného opatrenia. Poukázal na to, že zmluvný vzťah medzi žalobcom a žalovaným bol ukončený, čo aj sám žalobca konštatoval v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Zo zmluvy o úvere nevyplývalo, že by akýkoľvek záväzok žalovaného mal trvať aj po ukončení predmetnej zmluvy, ani zo žalobcovho oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu nič také nevyplývalo a nevyplývalo ani to, že by žalovaný mal voči žalobcovi akýkoľvek nesplnený záväzok. Zmluvný vzťah - zmluvu o úvere ukončil jednostranne žalobca napriek tomu bola druhým výrokom napadnutého uznesenia žalobcovi uložená povinnosť podať žalobu vo veci samej za účelom usporiadania vzájomných sporných práv a povinností práve z právnych vzťahov vyplývajúcich, resp. súvisiacich práve s ukončenou zmluvou o úvere zo dňa 21.07.2014 a dodatkom zo dňa 07.09.2017. Takýto postup súdu predstavuje nesprávne právne posúdenie veci. Po nariadení neodkladného opatrenia dňa 30.01.2026 odstúpil od dohody, ktorú mal uzatvorenú so žalobcom. Žalobca pred podaním návrhu žalovaného nijako nekontaktoval a vôbec sa nepokúsil údajný spor vyriešiť dohodou tak, ako sa zaviazal, čím porušil svoje záväzky uvedené v dohode. Poukázal na to, že predmetné katastrálne konania neboli začaté na podklade kúpnych zmlúv, ktoré by uzatvoril žalovaný v postavení predávajúceho tak, ako to nesprávne a nepreukázane predpokladal a tvrdil žalobca. Súd teda nemal osvedčený ani naliehavý právny záujem, a teda návrh žalobcu mal bez ďalšieho zamietnuť ako nedôvodný. Žalovaný z dôvodu nevysporiadaných finančných záväzkov voči kupujúcim predmetných bytov vystupujúc v postavení záložcu a dlžníka, bol nútený zriadiť na predmetných bytoch záložné práva, na zabezpečenie pohľadávok týchto veriteľov. Samotné zriadenie záložného práva k bytom, ale nebolo dohodou vylúčené, a teda ani nepredstavovalo žiadne porušenie povinnosti žalovaného podľa dohody. Na predmetnom LV č. XXXX sú k jednotlivým bytom okrem iného vyznačené aj poznámky o začatí výkonu záložného práva práve týmito tretími osobami – záložnými veriteľmi. Žalovaný je, a v čase nariaďovania predmetného neodkladného opatrenia bol, záložcom, pričom už došlo aj k začatiu výkonu všetkých takto zriadených záložných práv. Na konanie záložných veriteľov nemá žalovaný žiaden dosah. Žalovaný uzatvoril len a jedine záložné zmluvy. Už v čase dania návrhu bol žalovaný povinný zdržať sa prevodu zálohu a súd ani žalobca vec právne nesprávne posúdili, keď žalovanému uložili povinnosť, ktorá mu už vyplýva zo zákona. Jediné čo žalovaný môže po začatí výkonu záložného práva „vykonávať“ je strpieť výkon tohto záložného práva. Do výkonu záložného práva nesmie zasahovať ani žalobca a ani súd. Žalovaný ako záložca v rámci výkonu záložného práva vôbec nekoná, ale v jeho mene vystupujúc v postavení vlastníka - prevodcu koná záložný veriteľ. Žalovaný nie je pasívne vecne legitimovaný. Ďalej namietal, že vzťahy za účelom usporiadania, v ktorých má žalobca podať žalobu vo veci samej sú ukončené. Žalovaný sa nedopustil žiadneho porušenia dohody. Žalobca podal svoj návrh v stave, kedy žalovaný nebol viazaný zmluvou, odôvodnil ho porušením dohody zo strany žalovaného, ku ktorému ale nedošlo. Posudzujúc konanie

žalovaného (zriadenie záložných práv) ktorýmkoľvek pohľadom, či už z pohľadu dohody, zmluvy o úvere, alebo zákona o Štátnom фонде rozvoja bývania nemožno dospieť k tomu, že by sa žalovaný dopustil akéhokoľvek porušenia jeho povinností.

4. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhol napadnuté uznesenie okresného súdu potvrdiť ako vecne správne. Poukázal na to, že Dohoda o urovnaní uzavretá medzi žalobcom a žalovaným dňa 24.06.2025 má svoj širší kontext, ktorý žalobca považuje za zásadný pre korektné vymedzenie skutkových okolností a správnu právnu kvalifikáciu, a preto podrobne uviedol aj genézu a chronológiu vzájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným vo svojom vyjadrení. Poukázal na to, že práve táto genéza ich vzájomných vzťahov determinovala obsah predmetnej dohody o urovnaní, ktorej interpretácia musí byť vykonávaná v kontexte širších skutkových okolností. Keďže žalovaný a žalobca mali záujem súdne konania ukončiť a usporiadať sporné otázky mimosúdne, po takmer rok trvajúcich mimosúdnych rokovaniach žalobca a žalovaný dospeli dňa 24.06.2025 k uzavretiu dohody o urovnaní, v ktorej sa žalovaný v ust. čl. II., bod 14. explicitne zaväzuje, že zachová nájomný charakter bytov do 15.01.2045. Náhodnou kontrolou žalobca zistil, že dňa 13. a 14.01.2026 boli k bytom, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného, vyznačené poznámky o začatí výkonu záložného práva formou priameho predaja nehnuteľností. Je evidentné, že žalovaný prevádza predmetné nehnuteľnosti, a to aj tie, na ktorých sa nevykonáva záložné právo priamym predajom, konkrétne byt č. 4. Je tiež evidentné, že žalovaný prevádzať drvivú väčšinu bytov, a to aj tie, na ktorých sa nevykonáva záložné právo priamym predajom. Skutočnosť, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo k tomu istému dňu (t. j. k 13.01.2026, resp. 14.01.2026) zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. C. rôznymi záložnými veriteľmi a skutočnosť, že bolo začatých naraz 30 katastrálnych konaní o prevod 30 z celkového počtu 31 bytov, jednoznačne svedčí o tom, že predmetný krok žalovaný dlhšiu dobu plánoval a pripravoval. To znamená, že sa vedome pripravoval na porušenie dohody o urovnaní ešte v čase, keď súdne konania neboli právoplatne zastavené. Predmetné svedčí o jeho nepoctivom a špekulatívnom správaní pri negociovaní a uzavieraní dohody o urovnaní. Žalobca sa nestotožňuje so skutočnosťami uvádzanými žalovaným a tieto považuje v celom rozsahu za účelové a nedôvodné s poukazom na odôvodnenie napadnutého uznesenia. Nesúhlasil s námietkou žalovaného ohľadom absencie pasívnej vecnej legitímácie, žalovaného. Uviedol, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytov zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. C., a preto povinnosť zachovať nájomný charakter a s tým nerozlučne spojený zákaz prevodu vlastníctva k nim musí byť neodkladným opatrením uložený zákonite žalovanému a nie inému subjektu, a súčasne dohoda o urovnaní ako základný právny základ, z ktorého vyplynula povinnosť zachovať nájomný charakter a nepreviesť vlastníctvo k bytom, je právny úkon uzavretý medzi žalobcom a žalovaným, od ktorého žalobca odvodzuje svoje oprávnenie a aktívnu vecnú legitímáciu. Súčasne eventúálna spornosť výkladu niektorých ustanovení dohody o urovnaní, ako ani spornosť porušenia povinností vyplývajúcich z dohody, nezakladá a priori nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na nariadenie neodkladného opatrenia žalovanému a súčasne začatie výkonu záložného práva k bytom nespôsobuje neexistenciu pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného, ak žalobca tvrdí, že porušenie dohody o urovnaní (povinnosti zachovať nájomný charakter bytov) žalovaným spočíva aj v konaní, ktoré v konečnom dôsledku viedlo k začatiu výkonu záložného práva. Výkon záložného práva záložným veriteľom v mene žalovaného porušuje v tomto prípade dohodu strán vyplývajúcu z dohody o urovnaní aj zákon o ŠFRB. Cieľom dohody o urovnaní zo strany žalovaného nebolo usporiadať vzťahy so žalobcom a dodržiavať povinnosti vyplývajúce z dohody o urovnaní, ale nájsť cestu k prevodu bytov, v ktorom mu v tom v čase bránili, jednak prebiehajúce súdne konania a jednak obmedzujúca a informatívna poznámka zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. C.. Neobstojí preto tvrdenie žalovaného, že neporušil žiadny svoj záväzok z dohody o urovnaní. Žalovaný sa zjavne snažil usporiadať tieto právne vzťahy spôsobom, aby vedel v budúcnosti dosiahnuť, čo od počiatku chcel - za výhodný úver získať nájomné byty, ktoré potom speňaží a už nebude musieť riešiť to, či sa k nim po dobu 30 rokov bude zachovávať nájomný charakter týchto bytov. Poukázal na znenie § 151m ods. 6 OZ, z ktorého vyplýva, že pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. To znamená, že aj zmluvy o prevode vlastníckeho práva sú de facto uzatvorené v mene žalovaného ako záložcu, nakoľko on je výlučným vlastníkom bytov ako zálohov. Žalovaný nesprávne interpretuje ustanovenia zákona o ŠFRB. Povinnosť žalovaného zachovať nájomný charakter bytov je teda nielen zmluvnou povinnosťou zakotvenou v čl. II bod 14. dohody o urovnaní, ale aj zákonnou povinnosťou, ktorá podlieha kontrole a vynútiteľnosti aj prostredníctvom súdneho konania. Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia tak bolo v tomto prípade plne oprávnené, keďže jeho cieľom bolo zabezpečiť bezodkladné dodržiavanie zmluvných a zákonných povinností žalovaného, čím sa zabezpečila aj možnosť žalobcu domáhať sa svojho práva v súdnom konaní. V prípade, že by boli byty prevedené, podanie žalobného návrhu by nebolo možné, resp.

by nemalo žiadny význam pre žalobcu. Žalobca žalovaného výslovne upozornil na zákonnú povinnosť zachovať nájomný charakter bytov minimálne 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytom, a to aj v prípade zániku úverového vzťahu. Žalovaný si tejto skutočnosti bol vedomý. Je nesporné, že výklad žalovaného je zámerne izolovaný a vytrhávaný z kontextu tak, aby zapadal do ním predkladaného právneho konštruktú. V súčasnosti sa ešte viac posilnila formulácia povinnosti zachovať nájomný charakter bytu obstaraného z prostriedkov podpory žalobcu na priamy zákonný záväzok, nielen na povinnosť žiadateľa zaviazat' sa zachovať nájomný charakter bytov v zmluve o úvere, ako to požadoval zákon o ŠFRB pred účinnosťou jeho poslednej novely, t. j. pred 01.01.2026. Pokiaľ ide o namietané riadne zistenie skutkového stavu v rámci inštitútu neodkladného opatrenia tak, ako to namieta žalovaný, žalobca poukázal na to, že ide o nepochopený účel inštitútu neodkladného opatrenia žalovaným. Súd len osvedčuje (nedokazuje) najvýznamnejšie skutočnosti. Pre súd je dôležitá (osvedčená) skutočnosť, že sa nájomné byty prevádzajú, čo nepochybne vyplýva z priloženého LV č. XXXX pre k. ú. C. a prebiehajúcich vkladových katastrálnych konaní, o ktorých sú na danom liste vlastníctva vyznačené príslušné plomby. Súd však nemá možnosť predmetný nárok meritórne bližšie posudzovať a z predložených dôkazov tieto skutočnosti ani nemal dôvod spochybniť. V prípade, ak by sa podarilo byty previesť, tak by exekúcia bola ohrozená, priam až absolútne znemožnená, lebo rozhodnutie vo veci samej by nebolo vykonateľné. Obava z ohrozenia exekúcie je daná už realizáciou úkonov, ktoré majú potenciál budúcu exekúciu sťažiť - v tomto prípade prevodom nájomných bytov. Skutočnosť, že medzi žalobcom a žalovaným existuje sporný pohľad na výklad ustanovení dohody o urovnaní, a to, či a do akej miery žalovaný porušil svoje povinnosti z dohody o urovnaní, nemení nič na fakte, že základný materiálny predpoklad pre schopnosť žalovaného plniť svoju povinnosť zachovať nájomný charakter bytov do 15.01.2045, t. j. vlastníctvo bytov žalovaným, je dôvodne ohrozené prebiehajúcimi katastrálnymi konaniami o vklad vlastníckeho práva k bytom na tretie osoby. Žalovaný si bol svojej povinnosti zachovať nájomný charakter bytov do 15.01.2045 plne vedomý, keď uzatváral záložné zmluvy k bytom, ako aj vtedy, keď v dôsledku jeho konania založil dôvody pre začatie výkonu záložných práv. Žalobca ani súd pred vydaním uznesenia nemajú na základe verejne dostupných údajov z katastra nehnuteľností možnosť si overiť, kto a v akom postavení uzatváral kúpne zmluvy/zmluvy o prevode vlastníctva, na základe ktorých boli zahájené predmetné vkladové katastrálne konania, t. j. či žalovaný alebo jeho záložný veriteľ a rovnako nemajú možnosť si overiť, či, ak by ich uzavrel priamo žalovaný, mu nebol udelený predchádzajúci písomný súhlas záložného veriteľa. Preto žalobca považuje túto argumentáciu žalovaného obsiahnutú v jeho odvolaní za irelevantnú na účely konania o nariadení neodkladného opatrenia. Z povahy tvrdení žalovaného uvedených v odvolaní vyplýva, že ide skôr o prostriedky procesného útoku a procesnej obrany v zmysle § 149 a nasl. CSP, a preto by mali byť uplatnené a riadne prejednané až v riadnom konaní vo veci samej a nie v konaní o odvolaní. Súčasne má žalobca za to, že odstúpenie žalovaného nie je možné považovať za platný právny úkon, pretože neboli splnené zákonné podmienky pre odstúpenie od dohody o urovnaní žalovaným. Neodkladné opatrenie je úmerné a cieľovo ohraničené - zákaz prevodu vlastníckeho práva je dočasný, viazaný na potrebu zachovať exekučnú efektívnosť a nevznáša na žalovaného permanentné bremeno nad rámec nevyhnutného.

5. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP a uznesenie okresného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil ako vecne správne.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. Odvolací súd po preskúmaní veci v rozsahu podstatných námietok uvedených žalovaným v odvolaní dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne, preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne v celom rozsahu potvrdil, a keďže s odôvodnením napadnutého uznesenia sa stotožňuje, na tieto dôvody podľa § 387 ods. 2 CSP odkazuje, pričom k podstatným námietkam odvolateľa v podanom odvolaní v súlade s ustanovením § 387 ods. 3 CSP uvádza nasledovné.

8. Na úvod odvolací súd konštatuje, že účelom neodkladného opatrenia je rýchlá úprava právnych (nie len faktických) pomerov strán sporu, prípadne zabezpečenie výkonu existujúceho alebo prípadne ešte nevykonateľného, či očakávaného rozhodnutia, resp. exekučného titulu. Právna teória a prax

determinovala rámec postulátov, ktoré súd pred nariadením neodkladného opatrenia skúma a hodnotí, a ktorých naplnenie vyplýva z požiadavky ústavnoprávneho rámca práva na súdnu ochranu. Ide o tzv. zásadu opodstatnenosti, efektívnosti, provizórnosti a proporcionality. Z tohto aspektu možno konštatovať, že nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak: a) sa tvrdí a osvedčí existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, b) tento právny vzťah si vyžaduje bezodkladnú úpravu alebo, ak je daná obava z ohrozenia exekúcie, c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

9. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. V tomto smere sa pre naplnenie požiadavky rýchlej a efektívnej ochrany (§ 328 ods. 2 CSP) nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré by mal mať súd zistené pred vydaním rozhodnutia v merite vecí. Zákon z toho dôvodu ani nepredpokladá, že by pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení mal súd vykonávať riadne dokazovanie (§ 185 a nasl. CSP), t. j. rozhoduje sa spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany. Z procesného hľadiska je teda zásadným determinantom pre rozhodnutie súdu obsah samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom je navrhovateľ povinný osvedčiť relevantné skutkové tvrdenia, z ktorých vyvodzuje splnenie zákonom stanovených podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia v zákonom udržateľnom rámci je postačujúce, ak sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na vydanie neodkladného (dočasného) opatrenia aspoň osvedčené. Je však nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň tie základné skutočnosti, ktoré poskytujú udržateľný záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Odvolací súd zdôrazňuje, že predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia sa pred súdom nedokazujú, ale osvedčujú. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti), pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní. Postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná, čo v danom význame znamená, že súd vychádza predovšetkým z tvrdených skutočností v návrhu a priložených dôkazných prostriedkov, bez vyjadrenia protistrany (§ 329 ods. 1 CSP).

10. Odvolací súd, po oboznámení sa so súdnym spisom konštatuje, že nezistil v procese hodnotenia dôkazov a kreovania skutkového stavu žiadny deficit zákonnosti. Súd prvej inštancie zisťoval naplnenie podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia v súlade s ust. § 329 ods. 1 veta prvá CSP a na základe produkovaných tvrdení a predložených dôkazov dospel aj k správne právnemu záveru o osvedčení predpokladov pre nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia.

11. Odvolací súd, zhodne so závermi súdu prvej inštancie, konštatuje, že medzi žalobcom a žalovaným sú sporné vzťahy vyplývajúce jednak zo zmluvy o úvere zo dňa 23.07.2014; z Dodatku č. 1 k zmluve o úvere zo dňa 07.09.2017, z Dohody o urovnaní zo dňa 24.06.2025, ako aj zo zákona o ŠFRB. V konaní bola dostatočne osvedčená danosť hmotnoprávneho nároku medzi stranami sporu. Je nesporné, že 07.09.2017 bol medzi stranami sporu uzatvorený Dodatok č. 1 k zmluve o úvere č. XXX/XXX/XXXX, a to medzi žalobcom, spoločnosťou SOCIÁLNE BÝVANIE, s.r.o. ako pôvodným dlžníkom a žalovaným IC TEC, s.r.o. ako novým dlžníkom, pričom účelom poskytnutia úveru bolo obstaranie nájomných bytov kúpou. Žalovaný na základe uvedeného dodatku č. 1 bezodplatne prevzal „akékoľvek a všetky povinnosti a záväzky pôvodného dlžníka (SOCIÁLNE BÝVANIE, s.r.o.) zo zmluvy o úvere“. Na žalovaného teda prešla okrem iných povinností aj zmluvná povinnosť uvedená v ustanovení čl. IX., bodu 9.3 zmluvy o úvere, t. j., že dlžník nie je oprávnený jednotlivé byty v Budove odpredať, previesť alebo inak scudzitiť, zaťažiť vecným právom (najmä, ale nie len záložným právom...)“ a tiež „že dlžník je povinný zachovať nájomný charakter bytov v Budove počas doby trvania úverového vzťahu, najmenej však 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu v Budove“. Okresný súd mal správne osvedčené, že byty, ktorých vlastníkom je žalovaný, sa prevádzajú, čo jednoznačne vyplýva z LV č. XXXX pre k. ú. C., kde sú vyznačené vkladové konania a zároveň plomby.

12. Odvolací súd zdôrazňuje, že pre účely neodkladného opatrenia je postačujúce, aby sa základ nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, javil nanajvýš pravdepodobný. V konaní bolo pritom osvedčené, že žalobca opätovne pri náhodnej kontrole zistil, že žalovaný opakovane porušil svoje povinnosti, ku ktorým sa zaviazal v uzatvorenej dohode o urovaní, a to, že zachová nájomný charakter predmetných bytov až do roku 2045. Žalovaný nemohol založiť predmetné nehnuteľnosti (uzavrieť záložné zmluvy), konal tak v rozpore s Dodatkom č. 1 k zmluve o úvere tak, ako je to vyššie uvedené, a tiež v rozpore s Dohodou o urovaní z 24.06.2025 (II. bod 14.; VII. bod 7). Z produkovaných dôkazov je osvedčené, že žalovaný takto konal opakovane, špekulatívne a účelovo, o čom svedčí postup samotného žalovaného už od uzatvorenia dodatku č. 1 k zmluve o úvere, vrátane dohody o urovaní až po súčasnosť (odstúpenie od dohody o urovaní).

13. Námietky žalovaného, ktoré spochybňujú zákonnosť spôsobu uplatnenia nároku žalobcu z titulu porušenia povinností žalovaným vyplývajúcich z dodatku č. 1 a dohody o urovaní, nie sú podľa odvolacieho súdu spôsobilé oslabiť záver o osvedčení základu nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana. Odvolací súd tak v rovine odvolacej argumentácie žalovaného, že žalovaný neporušil žiaden svoj záväzok nielen z dohody, ale ani zo zmluvy o úvere, a že v dôsledku ukončenia zmluvy o úvere už žalovaný nebol ani touto viazaný, uvádza, že ide o námietky, ktoré presahujú prieskumný rámec v konaní o nariadení neodkladného opatrenia, a preto nemožno na túto formu procesnej obrany prihliadať.

14. Odvolací súd sa nestotožnil ani s námietkou žalovaného ohľadom jeho tvrdenia, že nie je pasívne vecne legitimovaný v konaní o nariadení neodkladného opatrenia. Odvolací súd v zhode s vyjadrením žalobcu k odvolaniu žalovaného poukazuje na to, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytov zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. C. a tiež uzavrel dohodu o urovaní, v ktorej sa zaviazal k povinnosti zachovať nájomný charakter a nepreviesť vlastníctvo k bytom, z ktorých skutočností jednoznačne vyplýva pasívna vecná legitimácia žalovaného. Pokiaľ žalovaný poukazuje na začatie výkonu záložného práva k predmetným bytom s tým, že uvedená skutočnosť spôsobuje neexistenciu pasívnej vecnej legitimácie na strane žalovaného, odvolací súd sa s touto argumentáciou žalovaného nestotožňuje. Žalobca v konaní poukazuje tiež na to, že porušenie dohody o urovaní zo strany žalovaného spočíva aj v jeho konaní, ktoré dospelo až k začatiu výkonu záložného práva. Pasívna vecná legitimácia žalovaného bola v konaní pre nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčená.

15. K námietke absencie bezodkladnosti odvolací súd uvádza, že právna doktrína i súdna prax predpokladá pre nariadenie neodkladného opatrenia osvedčenie potreby bezodkladnosti. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Neodkladné opatrenie bude spravídla 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. V prejednávanej veci je podstata obavy, resp. hrozby postavená na predpokladanom riziku zmarenia nároku žalobcu uplatňovaného v konaní vo veci samej, prípadne obava jeho neprimeraného sťaženia. Vo svetle vyššie uvedeného nemožno súdu prvej inštancie vytknúť žiadny nedostatok v procese hodnotenia potreby dočasnej úpravy pomerov. Odvolací súd poukazuje aj na nutnosť zastabilizovania skutkového a právneho „sporného“ vzťahu strán sporu. Uvedený záver zodpovedá súčasne ústavnokonformnému výkladu, v zmysle ktorého je potrebné neodkladné opatrenie vnímať ako jeden zo zabezpečovacích inštitútov civilného procesu, ktorého zabezpečovacia funkcia má za cieľ dočasnou úpravou eliminovať nepriaznivé následky, ktoré by mohli v jeho priebehu nastať (III. ÚS 53/2020-11).

16. Nadväzujúc na vyššie uvedené odvolací súd konštatuje, že žalobca sa už v konaní vo veci samej domáha nároku (dňa 10.03.2026 podal žalobu na Okresný súd Zvolen o splnenie povinnosti zachovať nájomný charakter bytov), ktorý by v prípade scudzovacieho právneho úkonu v rámci výkonu záložného práva zo strany žalovaného mohol byť až zmarený a mohol by nastať stav, pre ktorý by sa už žalobcovi nemuselo oplatiť uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Vychádzajúc z uvedeného zastal odvolací súd názor, že nenariadením neodkladného opatrenia by vznikol priestor pre konanie, ktorého následky by vytvorili stav, pre ktorý by žalobca stratil dôvod uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu.

17. Sumarizujúc vyššie uvedené odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie na základe osvedčeného skutkového stavu dospel k správne mu záveru o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov

strán sporu. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že požadované neodkladné opatrenie je primerané a jeho nariadením sa nevytvorí nenávratný a nenapraviteľný stav, pričom požadovaným neodkladným opatrením možno efektívne poskytnúť dočasnú súdnu ochranu žalobcoví, ktorý v dostatočnej miere osvedčil dôvodnosť potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 1 CSP napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne.

18. O trovách odvolacieho konania bude rozhodnuté v konaní, ktorým sa končí konanie vo veci samej.

19. O veci senát krajského súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.