

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 18C/4/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6726200288
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2026:6726200288.1

Uznesenie

Okresný súd Zvolen 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, takto

rozhodol:

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 ě 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 Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor, pre okres Zvolen, obec A., k. ú. A. a to:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÝVANIE s.r.o. ako pôvodného dlžníka zo Zmluvy o úvere na žalovaného ako nového dlžníka. Na základe Dodatku č. 1 teda žalovaný so súhlasom žalobcu v plnom rozsahu nahradil ako dlžník spoločnosť SOCIÁLNE BÝVANIE s.r.o. v Zmluve o úvere, t. j. došlo k zmene subjektu dlžníka. Súhlas žalobcu so zmenou v subjekte dlžníka v Zmluve o úvere zo spoločnosti SOCIÁLNE BÝVANIE s.r.o. na žalovaného bol podmienený riadnym splnením a dodržiavaním povinností stanovených v Dodatku č. 1. Medzi takéto povinnosti patrila aj povinnosť uvedená v článku 5. bode 5.5 Dodatku č. 1, v zmysle ktorej: „Dlžník sa výslovne zaväzuje, že výška ročného čistého nájomného za byty v Budove neprekročí sumu 8% z obstarávacej ceny bytov v Budove, t.j. sumu vo výške 81 933,40 Eur, a to v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na poskytovanie podpory vo forme úveru v zmysle Zmluvy, t. j. najmä v súlade so ZoŠFRB a jeho vykonávacími právnymi predpismi“. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný na základe Dodatku č. 1 vstúpil v celom rozsahu do práv a povinností dlžníka zo Zmluvy o úvere, prešla na žalovaného aj zmluvná povinnosť zakotvená v ustanovení druhej vety článku IX. bodu 9.3. Zmluvy o úvere, ktorá znie nasledovne: „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“, ktoré nadväzuje na zákonné ustanovenie § 10 ods. 11 Zákona o ŠFRB (pozn súdu v znení úč. do 31.12.2025) explicitne upravujúce podmienky poskytnutia podpory na obstaranie bytu a obstaranie nájomného bytu.

3.1 Podmienkami boli a sú podľa predmetného zákonného ustanovenia tieto nevyhnutné predpoklady: „Žiadateľovi podľa § 7 ods. 1 písm. g) možno podporu na obstaranie nájomného bytu podľa § 6 ods. 1 písm. b) poskytnúť, ak a) priemerná podlahová plocha obstarávaného nájomného bytu neprevyšuje 70 m², b) sa žiadateľ zaviazal, že: zachová nájomný charakter bytu počas lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa tohto zákona, najmenej 30 rokov, 2. zriadi záložné právo na nájomné byty obstarané podľa tohto zákona v prospech fondu, 3. minimálne 80% z obstarávaných nájomných bytov prenajme fyzickým osobám žijúcim v spoločnej domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima domácnosti, 4. ročné nájomné určí vo výške maximálne 10% z obstarávacieho nákladu nájomného bytu.“

4. Žalobca má zato, že z citovaného ustanovenia Zákona o ŠFRB, ako aj z ustanovenia článku IX. bodu 9.3. Zmluvy o úvere, celkom jasne vyplýva, že povinnosť zachovať nájomný charakter bytov obstarávaných z podpory poskytnutej žalobcom na základe Zmluvy o úvere a Zákona o ŠFRB má byť žalovaným zachovaná minimálne 30 rokov bez ohľadu na dobu trvania úverového vzťahu, resp. bez ohľadu na lehotu splatnosti úveru a táto zmluvná povinnosť ostáva žalovanému zachovaná aj v prípade, ak je lehota splatnosti úveru poskytnutého podľa Zmluvy o úvere kratšia, resp. dôjde k splateniu tohto úveru pred uplynutím doby 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytom prefinancovaným úverom podľa Zmluvy o úvere. Práve z uvedeného dôvodu je žalobca aktívne vecne legitimovaným subjektom na podanie tohto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

5. Žalobca ďalej v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukazuje nato, že žalovaný uhradil nesplatenú časť úveru spolu s príslušenstvom žalobcovi v plnom rozsahu. Ako vyplýva z uznesenia Okresného súdu Zvolen č. k. 12C/44/2024-122, žalovaný sa dostal do omeškania s úhradou 13 splátok úveru poskytnutého mu podľa Zmluvy o úvere, žalobca v súlade s ustanovením článku XI. bodu 11.3. písm. a) Zmluvy o úvere vyhlásil nesplatenú časť úveru za splatnú, na základe čoho bol žalovaný povinný uhradiť sumu v celkovej výške 862 904,10 Eur v lehote najneskôr do 60 dní od doručenia Oznámenia o predčasnej splatnosti. Na základe vyššie uvedenej úhrady žalovaného, zaslal žalobca žalovanému dňa 31.05.2024 písomné oznámenie o ukončení zmluvného vzťahu. Zároveň žalobca ešte dňa 20.05.2024 elektronickou poštou zaslal žalovanému list s označením „Upozornenie na zákonnú povinnosť zachovať nájomný charakter bytov“, ktorý bol v zmysle údajov z elektronickej doručky žalovanému preukázateľne doručený dňa 29.05.2024 o 12:17:42 hod. a v zmysle ktorého žalobca žalovaného výslovne upozornil na zákonnú povinnosť zachovávať nájomný charakter bytov minimálne 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytom, a to aj v prípade zániku úverového vzťahu.

6. Napriek vyššie uvádzaným skutočnostiam žalovaný svoju povinnosť zachovať nájomný charakter bytov do 15.01.2045 vyplývajúcu zo Zmluvy o úvere aj ZoŠFRB porušil a vykonal právne úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva k bytom zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. A., čo žalobca zistil kontrolou listu vlastníctva dňa 01.07.2024, kedy boli na LV č. XXXX pre k. ú. A. vyznačené plomby o začatí katastrálneho konania o vklad vlastníckeho práva na základe kúpnych zmlúv, a to k až 31 z celkového počtu 36 bytov. Z čísiel spisových značiek vkladového katastrálneho konania uvedených pri

plombách je evidentné, že návrhy na vklad kúpnych zmlúv museli byť žalovaným podané mnohé ihneď po sebe, resp. v krátkom časovom slede po sebe, a teda žalovaný mal záujemcov o kúpu s dostatočným časovým predstihom zabezpečených alebo zmluvami o budúcich zmluvách zaviazaných. K takémuto konaniu žalovaného došlo napriek jeho vedomosti o existencii zákonnej a zmluvnej povinnosti zachovať nájomných charakter bytov.

7. Z vyššie uvedených dôvodov žalobca podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému bolo uznesením Okresného súdu Zvolen, č. k. 12C/44/2024-122 vyhovené a v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 13Co/117/2024-268 žalovanému uložená povinnosť zachovať nájomný charakter bytov a zdržať sa prevodu vlastníckeho práva predajom, zámenou, darovaním alebo iným právnym úkonom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, pre k. ú. A..

7.1 Následne žalobca v zmysle IV. výroku vyššie citovaného uznesenia podal dňa 20.08.2024 žalobu vo veci samej, na základe ktorej bolo vedené konanie Okresným súdom Zvolen pod sp. zn. 18C/57/2024, v rámci ktorého strany sporu dospeli dňa 24.06.2025 k uzavretiu Dohody o urovaní, v rámci ktorej sa, okrem iného, žalovaný v článku II. bode 14 explicitne zaviazal na zachovanie nájomného charakteru bytov do 15.01.2045 a následne došlo žalobcom k späťvzatiu žaloby a zastaveniu konania.

8. Žalobca opätovne náhodnou kontrolou zistil, že k 22.01.2026 sú k bytom č. X, X, X, X, X, X, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX a XX v bytovom dome na L. C. C. so súp. č. XXXX J. A. vyznačené plomby o začatí katastrálnych konaní o vklad vlastníckeho práva, z čoho evidentne vyplýva, že žalovaný prevádza vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Žalobca uvádza, že z predmetného konania žalovaného je zrejmé, že sa vedome pripravoval na porušenie dohody o urovaní, čo svedčí o jeho špekulatívnom a nepoctivom správaní pri uzavieraní dohody o urovaní. Súdne konanie vedené Okresným súdom Zvolen pod sp. zn. 18C/57/2024 bolo právoplatne zastavené dňa 14.11.2025 čím zároveň došlo aj k zrušeniu neodkladného opatrenia. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný porušil svoju povinnosť z dohody o urovaní cca 2 mesiace od právoplatnosti zastavenia konania a zrušenia vydaného neodkladného opatrenia. Žalobca považuje konanie žalovaného pri uzavieraní dohody o urovaní za nečestné, nie v súlade s dobrými mravmi a so zásadami poctivého obchodného styku. Žalobca má zato, že uzatvorenie dohody o urovaní zo strany žalovaného bolo účelové, s cieľom dosiahnuť ukončenie prebiehajúcich súdnych konaní a výmaz poznámky v katastri nehnuteľností.

9. Žalobca konštatuje, že len zachovaním vlastníckeho práva k predmetným bytom možno zabezpečiť naplnenie účelu a obsahu dohody o urovaní. Predmetné konanie sa týka 30 bytov, t. j. drvivej väčšiny bytov zahrnutých do záväzkového vzťahu medzi účastníkmi a ich strata by viedla k faktickému zmareniu dohody o urovaní a k vzniku nenahraditeľných následkov, ktoré by nebolo možné odstrániť ani úspešným rozhodnutím vo veci samej.

10. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobca má zato, že konaním žalovaného je definitívne ohrozená podmienka zachovania nájomného charakteru bytov zakotvená v čl. II. bode 14 prvej vete dohody o urovaní a je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným práve prostredníctvom neodkladného opatrenia. Žalobca tiež poukázal na účel Zákona o ŠFRB a účel použitia prostriedkov ŠFRB vo forme podpory, ktorý vyplýva, okrem iného, aj z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. a) Zákona o ŠFRB. Z dikcie predmetného ustanovenia vyplýva, že prostriedky žalobcu možno použiť na štátnu podporu poskytovanú na účel uskutočnenia pomoci štátu pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Z dôvodovej správy k Zákone o ŠFRB vyplýva, že cieľovú skupinu ľudí, ktorým majú byť určené nájomné byty, na obstaranie ktorých žalobca poskytuje podporu, predstavujú občania s nižšími príjmami (výška nájomného je Zákonom o ŠFRB limitovaná a odvíja sa od obstarávacích nákladov), je záujmom štátu podporovať výstavbu nájomných bytov, pri ktorých nebudú neúmerne vysoké obstarávacie náklady. Z uvedeného dôvodu sa v Zákone o ŠFRB navrhuje na obstaranie nájomných bytov poskytnúť podporu iba vtedy, ak priemerná podlahová plocha obstarávaných bytov nepresiahne 60 m² a obstarávací náklad nepresiahne hodnotu stanovenú zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Súčasne sa musí žiadateľ v zmluve o poskytnutí podpory zaviazat', že nájomný charakter bytov bude zachovaný počas celej lehoty splatnosti úveru, minimálne však 30 rokov. Žalovaný získal finančné zdroje na obstaranie nájomných bytov za zvýhodnených a dostupnejších podmienok od žalobcu na základe Zmluvy o úvere práve z dôvodu, aby sa tým realizovala politika štátu zameraná na rozširovanie sektora nájomného bývania s cenovo dostupným nájomným. Bez daného záväzku dlžníka zo Zmluvy

o úvere by poskytnutie podpory na obstaranie nájomného bytu z prostriedkov žalobcu nebolo vôbec možné. Žalobcovi sa javí, že uzavretie Zmluvy o úvere právnym predchodcom žalovaného (t.j. jeho spriaznenou osobou s rovnakým spoločníkom a konateľom) bolo účelovým krokom, ktorého cieľom bolo získať zvýhodnené financovanie pre obstaranie bytov, vo vzťahu ku ktorým od počiatku nemal v úmysle zachovať ich nájomný charakter na zvýhodnené nájomné bývanie minimálne 30 rokov. Žalobca žiada, aby tunajší súd rozhodol a v zmysle § 328 ods. 1 C.s.p. a § 325 ods. 2 písm. c) a d) C.s.p. nariadil ním navrhované neodkladné opatrenie.

11. Žalobca k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia na preukázanie svojich tvrdení priložil: Zmluvu o úvere č. XXX/XXX/XXXX zo dňa 21.07.2014, Dodatok č. 1 k Zmluve o úvere č. XXX/XXX/XXXX, úplný informatívny výpis z OR SR spoločnosti INTERIERO s.r.o., úplný informatívny výpis z OR SR spoločnosti SOCIÁLNE BÝVANIE s.r.o., Výpis z LV č. XXXX pre k.ú. A. zo dňa 22.01.2026, úplný informatívny výpis z OR SR spoločnosti IC TEC, s.r.o., Upozornenie na zákonnú povinnosť zachovať nájomný charakter bytov zo dňa 20.05.2024 a Dohodu o urovaní a úprave iných práv a povinností zo dňa 24.06.2025.

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

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

14. Podľa § 328 ods. 1 veta prvá C.s.p., ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

15. Podľa § 332 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

16. Neodkladné opatrenie je inštitútom v civilnom procese, ktorého funkciou je zabrániť bezodkladnou úpravou nepriaznivým následkom, ktoré by mohli pred začatím konania, v už začatom konaní, alebo po skončení konania vo veci samej nastať. Podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia je osvedčenie, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by došlo k nepriaznivému zásahu do práv strany, resp. že existuje obava, že druhá strana sporu výkon rozhodnutia o nároku žalobcu zmarí alebo aspoň ohrozí. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodíť nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k bezodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprímeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami. Je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti hodnoverne osvedčujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana. Okrem existencie nároku musí navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčiť i to, že úprava pomerov strán neznamená odklad, alebo že by bol prípadný budúci výkon rozhodnutia ohrozený. Súd neodkladné opatrenie nariadi, ak sú osvedčené dôvody jeho nariadenia a ak je potrebné bezodkladne upraviť dané pomery.

17. Súd posudzoval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti nároku, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia a osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán, pričom dospel k záveru, že návrh je v celom rozsahu dôvodný.

18. V prejednávanej veci mal súd osvedčené, že dňa 07.09.2017 došlo k uzavretiu „Dodatku č. 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 základe Dodatku č. 1 žalovaný so súhlasom žalobcu v plnom rozsahu nahradil ako dlžník spoločnosť SOCIÁLNE BÝVANIE s.r.o. v Zmluve o úvere, bezodplatne prevzal akékoľvek a všetky povinnosti a záväzky pôvodného dlžníka, pričom na žalovaného prešla okrem iného aj zmluvná povinnosť zakotvená v ustanovení druhej vety článku 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“.

18.1 Následne žalovaný, po omeškaní s platením 13 splátok úveru a zosplatnení predmetného úveru žalobcom, nesplatenú časť úveru spolu s príslušenstvom uhradil žalobcovi v plnom rozsahu a žalobca mu dňa 31.05.2024 zaslal písomné oznámenie o ukončení zmluvného vzťahu. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ako aj z priložených dôkazov je zrejmé, že žalovaný po splatení úveru začal podnikáť kroky k prevodu jednotlivých bytov na tretie osoby. Podľa vyjadrenia žalobcu, už dňa 01.07.2024 boli na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. vyznačené plomby o začatí katastrálneho konania o vklad vlastníckeho práva na základe kúpnych zmlúv, a to k až 31 z celkového počtu 36 bytov. Žalobca odôvodňuje potrebu bezodkladnej úpravy pomerov tým, že popísaným 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. Bez daného záväzku žalovaného by poskytnutie podpory na obstaranie nájomných bytov z prostriedkov žalobcu nebolo vôbec možné. V dôsledku konania žalovaného a opätovne začatých katastrálnych konaní o prevod vlastníckeho práva existuje reálna a dôvodná hrozba, že záväzok žalovaného už nebude možné vymôcť, čím je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným.

19. Súd na základe skutočností tvrdených žalobcom v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dôsledne pristúpil k skúmaniu toho, v akom rozsahu došlo, resp. môže dôjsť k narušeniu práva tej - ktorej strany. Je zrejmé, že nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci je spojené so zásahom do práv a právom chránených záujmov žalovaného, preto bol súd pri rozhodovaní povinný zvážiť, či by nariadením neodkladného opatrenia nedošlo k zásahu do týchto práv nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ. Zásah do práv a právom chránených záujmov žalovaného súd v predmetnej veci považoval za primeraný. Neodkladné opatrenie v prejednávanej veci má preventívny charakter, neprejudikuje sa ním rozhodnutie súdu vo veci samej a v rámci posudzovania splnenia predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia nie je úlohou súdu podrobne sa zaoberať dôvodmi a okolnosťami, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie vo veci samej.

20. Súd pri vyhovení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukazuje 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. A., zapísaných na LV č. XXXX spriaznenej právnickej osobe, a to spoločnosti LI MANAGEMENT, s.r.o., so sídlom Rudlovska cesta 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 45 962 715, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 19307/S, ktorá následne uzatvárala zmluvy o podnájme s príslušnými fyzickými osobami, pričom takýmto postupom došlo k porušeniu ustanovení Zmluvy o úvere a Zákona o ŠFRB, ktorý *expressis verbis* v § 10 ods. 11 písm. b) bode 3 zakotvuje záväzok žiadateľa a dlžníka zo Zmluvy o úvere minimálne 80 % z obstarávaných nájomných bytov prenajať fyzickým osobám žijúcim v spoločnej domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima domácnosti. 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 tunajšom súde 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 článku 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 späť žalobu v konaní 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. Súd poukazuje nato, že 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 zrušeniu nariadeného neodkladného opatrenia. Žalobca opätovne náhodnou kontrolou zistil opakované porušenie povinností 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 zvyrazňuje 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. Ak žiadateľ podpory splní zákonné podmienky, fond je povinný s ním zmluvu za zvýhodnených, zákonom regulovaných podmienok, uzavrieť. Fond teda sleduje ochranu verejných záujmov štátu, pokiaľ druhý subjekt zmluvného vzťahu zneužije svoje postavenie a porušuje zmluvné povinnosti, žalobca sa domáha ochrany opodstatnene. Žalobca tiež 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 urovaní, jeho konanie vykazuje známky špekulatívneho konania.

21. Napokon sa súd zaoberal aj primeranosťou zásahu do vlastníckeho práva žalovaného a konštatuje, že neodkladným opatrením súd ukladá žalovanému povinnosti, na ktoré sa sám zmluvne zaviazal a ktoré zjavne porušuje, čím môže dôjsť k zmareniu účelu poskytovania finančných prostriedkov štátu prostredníctvom úverových zmlúv uzatváraných so ŠFRB. Navyiac súd vo výroku I. uviedol, že sa jedná len o dočasné opatrenie a teda nie o trvalý zásah do vlastníckych práv žalovaného, nakoľko aj samotná zmluvná povinnosť je časovo obmedzená. Neodkladné opatrenie tak potrvá, kým to bude dôvodné.

22. Na základe tvrdení uvádzaných žalobcom v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ich preukázanie predloženými dôkazmi, žalobca dostatočne osvedčil bezprostredné ohrozenie práva, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj svoju obavu o ohrozenie tohto práva, v nadväznosti na to súd považoval návrh žalobcu na neodkladné opatrenie za dôvodný a potrebu dočasnej úpravy vzťahov strán sporu za naliehavú, a preto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel a žalovanému uložil dočasne jednak povinnosť zachovať nájomný charakter bytov a zároveň aj povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva v súlade s návrhom žalobcu. Týmto opatrením sa má poskytnúť ochrana žalobcovi pred bezprostredne hroziacou ujmom spôsobenou konaním žalovaného.

23. Súd v prejednávanej veci vyhodnotil, že žalobcom navrhovaným neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, a preto súd v súlade s § 336 ods. 1 C.s.p. 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, resp. súvisiacich s predmetnou 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 legitímácia z hľadiska uplatniteľného hmotného práva. Súd len upozorňuje, že pokiaľ si žalobca túto povinnosť nesplní, môže dôjsť k zrušeniu neodkladného opatrenia podľa § 336 ods. 3 C.s.p. .

24. O nároku na náhradu trov konania súvisiacich s konaním o neodkladnom opatrení súd nerozhodoval, nakoľko v danom prípade sa nejednalo o rozhodnutie vo veci samej, ktorým sa konanie končí, rozhodnutie o neodkladnom opatrení má povahu (charakter) rozhodnutia vo veci samej vtedy, ak samotné neodkladné opatrenie konzumuje vec samu (rozhodnutie NSSR sp.zn. 5Cdo/172/2022).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v piatich vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania 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). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby

každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.