

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 36Cb/50/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2625205788
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Smolko
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2025:2625205788.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci navrhovateľa: Investown Technologies s.r.o., so sídlom Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, Česká republika, IČO: 086 67 144, právne zastúpený: Nosko & Partners s. r. o., so sídlom Podjavorinskej 2, 811 03 Bratislava, IČO: 36 860 107, proti povinnému: Luxapartments 45 s.r.o., so sídlom Továrenská 12, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 48 317 012, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Nariaďuje sa neodkladné opatrenie:

I. Povinný Luxapartments 45 s.r.o., IČO: 48 317 012 je povinný zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre kat. územie A. B., obec A. B., okres C., a to s

- bytom číslo 1-07, číslo vchodu 1, 1. p., súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra C D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,

- bytom číslo X-XX, E. F. X, X. G., súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra C D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 4542/98053 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom

XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,

- so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 126/167 na nebytovom priestore číslo 1, číslo vchodu 1, - 1 suterén, súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra C D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6893/98053 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,

- nebytovým priestorom číslo 2, číslo vchodu 2, -1 suterén, súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra I. D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 23414/98053 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,

vrátane ich prevodu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia vecného bremena, predkupného práva a zriadenia zabezpečovacieho práva k predmetným nehnuteľnostiam, po dobu dokedy nebude vykonaný riadny zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech navrhovateľa ako záložného veriteľa k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam podľa záložnej zmluvy zo dňa 19.08.2024, a to v spojení s právoplatne skončeným konaním o oprave chyby v katastrálnom operáte vedeným J. K. C., kataster sp. zn. X-69/2025.

číslo XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²,

- bytom číslo X-XX, E. F. 1, 3. p., súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra C D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 4542/98053 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m²

vrátane ich prevodu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia vecného bremena, predkupného práva a zriadenia zabezpečovacieho práva k predmetným nehnuteľnostiam, po dobu dokedy nebude vykonaný riadny zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu ako záložného veriteľa k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam podľa záložnej zmluvy zo dňa 19.8.2024, a to v spojení s právoplatne skončeným konaním o oprave chyby v katastrálnom operáte vedeným J. K. C., kataster sp. zn. X-69/2025.

III. Povinný Luxapartments 45 s.r.o., IČO: 48 317 012 je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v celom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 9.7.2025 navrhovateľ Investown Technologies s.r.o., podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom žiada nariadiť povinnému Luxapartments 45 s.r.o., povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre kat. územie A. B., obec A. B., J. C., špecifikovanými v petite návrhu vrátane ich prevodu, zaťaženia v prospech tretej osoby, zriadenia vecného bremena, predkupného práva a zriadenia zabezpečovacieho práva k predmetným nehnuteľnostiam, všetko po dobu dokedy nebude vykonaný riadny zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu ako záložného veriteľa k predmetným nehnuteľnostiam podľa záložnej zmluvy zo dňa 19.8.2024, a to v spojení s právoplatne skončeným konaním o oprave chyby v katastrálnom operáte vedeným J. K. C., kataster sp. zn. X-69/2025.

V návrhu navrhovateľ uviedol, že ako veriteľ a spoločnosť Generalist Capital CZ s.r.o., ako dlžník uzavreli dňa 26.7.2024 Zmluvu o zaistení financovania predmetom ktorej je poskytnutie úveru. Za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok voči dlžníkovi, ktoré vznikli alebo vzniknú na základe zmluvy o zaistení financovania žalobca ako záložný veriteľ a povinný ako záložca uzavreli dňa 19.8.2024 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve záložcu uvedeným v Prílohe č. 1 ako aj akýmkoľvek stavbám (zapísaným aj nezapísaným v katastri nehnuteľností), ktoré sú alebo v budúcnosti budú postavené na pozemkoch tvoriacich nehnuteľnosti, t.j. k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX L. XXXX, vedenom J. K. C., katastrálny odbor, pre okres Senica, obec A. B., katastrálne územie A. B.. Záloh v čase uzavretia zmluvy tvorila okrem pozemkov zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. A. B. a LV č. XXXX pre k.ú. A. B. aj rozostavaná stavba – H. H. L., C. X M. C. E. G. N. G. H. „I.“ D. C. G. E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX, E. XXXXX/XXX a všetky rozostavané byty a nebytové priestory nachádzajúce sa v rozostavanej stavbe rozostavaný stavaný rekreačný apart.dom-SO.04, SO.5, t.j. rozostavané byty 1-01, 1-02, 1-03, 1-04, 1-05, 1-06, 1-07, 2-01, 2-02, 2-03, 2-04, 2-05, 2-06, 2-07, 3-01, 3-02, 3-03, 3-04, 3-05, 3-06, 3-07, rozostavaný nebytový priestor č. 1, vchod 1, -1 suterén, rozostavaný nebytový priestor č. 2, vchod 2, -1 suterén vrátane k nim prináležiacim spoluvlastníckym podielom na rozostavanej stavbe a pozemkoch. Podľa bodu 2.6 záložnej zmluvy sa záložný veriteľ a záložca dohodli, že na existenciu, trvanie a účinnosť záložného práva nemá vplyv akékoľvek delenie alebo spájanie/splynutie/zlučovanie zálohu s inými vecami/nehnuteľnosťami a zároveň záložné právo podľa záložnej zmluvy sa vzťahuje aj na všetky a akékoľvek budúce stavby, ktoré budú zapísané do katastra nehnuteľností, a teda záložné právo podľa záložnej zmluvy sa vzťahuje na akékoľvek zmeny zálohu. J. K. C., katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu záložného práva podľa záložnej zmluvy rozhodnutím zo dňa 26.8.2024 pod V- 2121/2024. Následne na to v septembri 2024, záložný veriteľ vykonal kontrolu stavu zápisu záložného práva a zistil, že záložné právo bolo zapísané správne. Podľa čl. 4 bod 4.1 písm. c) záložnej zmluvy záložca sa zaviazal informovať záložného veriteľa o vzniku akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla mať za následok ohrozenie existencie záložného práva záložného veriteľa. Zároveň v čl. 4 bod 4.1 písm. f) a h) záložnej zmluvy sa záložca zaviazal nepreviesť vlastnícke právo, nepredať, nerozdeliť ani nezlúčiť nehnuteľnosti, nevymeniť, nepostúpiť, inak nescudziť, nezaťažovať ani iným spôsobom nedisponovať so zálohom, a to bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa. Navrhovateľ ako záložný veriteľ neudelil žiadny predchádzajúci súhlas povinnému ako záložcovi so scudzením nehnuteľností.

Záložný veriteľ dňa 1.7.2025 vykonal kontrolu LV č. XXXX a zistil, že záložné právo podľa záložnej zmluvy zapísané pod V-2121/2024 je zapísané v časti C Tarchy pri poradovom čísle vlastníka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 v nasledovnom znení:

„Záložné právo v prospech Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, 25241 Zlatníky - Hodkovice, Česká republika, ICO:08667144 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V-2121/2024 vklad povolený 26.8.2024 na: byt číslo 1-01, číslo vchodu 1, 1. p., súpisné číslo stavby XXX na pozemkoch registra I. D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4542/98053 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², c.z.333/24, Zmena podľa Z-164/2025, c.z.50/25, c.z.94/25“

Pri byte č. 1-06, súpisné číslo stavby 529 na pozemkoch registra I. D. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX, XXXXX/XXX a k nemu prináležiacemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemkoch je prevedené vlastnícke právo zo žalobcu ako záložcu na nového vlastníka spol. RENT AND PLAY GOLF s.r.o.. Zároveň pri byte a k nemu prináležiacemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckemu podielu na pozemku je zapísané v časti C Ťarchy aj záložné právo v prospech p. O. I..

A pri byte č. 1-01 vchod 1, 1. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 1-02 vchod 1, 1. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. X-XX F. 1, 1. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 1-04 vchod 1, 1. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 1-05 vchod 1, 1. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 1-07 vchod 1, 1. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. X-XX F. 1, 2. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. 2-02 vchod 1, 2. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. 2-03 vchod 1, 2. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 2-04 vchod 1, 2. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. X-XX F. 1, 2. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. X-XX F. 1, 2. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 2-07 vchod 1, 2. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. 3-01 vchod 1, 3. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. X-XX F. 1, 3. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 3-03 vchod 1, 3. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. 3-04 vchod 1, 3. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 3-05 vchod 1, 3. p, bez plomby – vlastníč žalovaný ako záložca
- pri byte č. 3-06 vchod 1, 3. p, je plomba – vkladové konanie
- pri byte č. 3-07 vchod 1, 3. p, je plomba – vkladové konanie
- pri nebytovom priestore č. 1, vchod 1, -1 suterén, sú plomby – vkladové konanie
- pri nebytovom priestore č. 2, vchod 2, -1 suterén sú plomby – vkladové konanie
všetky nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom XXX

Podľa údajov uvedených v časti B) Vlastníci v časti titul nadobudnutia sa uvádza návrh na zápis stavby do KN podľa Z-164/2025, č.z.50/25, ktorý odkaz sa uvádza aj v časti C Ťarchy pri záložnom práve „Zmena podľa Z-164/2025, c.z.50/25, c.z.94/25“.

Navrhovateľ ako záložný veriteľ nebol povinným ako záložcom notifikovaný o podaní návrhu na zápis stavby do katastra nehnuteľností, ani mu nebol predložený rovnopis návrhu, o ktorom správny orgán rozhodol Z -164/2025 č. z. 50/25, a teda navrhovateľ ako záložný veriteľ nemal žiadnu informáciu o tom, že vôbec a kedy bola dokončená stavba, a to všetko aj za účelom kontroly povinností povinného ako záložcu zo záložnej zmluvy – zabezpečiť ochranu, trvanie a existenciu záložného práva.

Napriek tomu, že záložné právo sa podľa bodu 2.6 záložnej zmluvy vzťahovalo na akékoľvek zmeny zálohu, t.j ku všetkým jednotlivým bytom a nebytovým priestorom a k nim viažucim sa spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, záložné právo evidované v časti C Ťarchy na LV č. XXXX ku dňu 30.6.2025 pri vlastníkoch 2 až 23 je v rámci popisu uvedené iba ako záložné právo na byt číslo 1-01, čo je nesprávne a v rozpore so záložnou zmluvou a V-2121/2024. Pri všetkých ostatných bytoch a nebytových priestoroch je v dôsledku chybného popisu v časti C Ťarchy zápis záložného práva v prospech žalobcu ako záložného veriteľa nesprávny, čo by mohlo mať za následok až neexistenciu záložného práva – pre jeho neregistáciu v katastri nehnuteľností, a to napriek tomu, že k zániku záložného práva niektorým zo zákonom (podľa § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka) povolených spôsobov nedošlo. Takýto výklad o neexistencii záložného práva pre jeho nesprávnu registráciu nie je možné v tejto chvíli vylúčiť, naopak môže byť tento výklad aj úmyselne použitý samotným žalovaným ako záložcom (a to aj pri samotných prevodoch na tretie subjekty). Povinný mal povinnosť v zmysle záložnej zmluvy zabezpečiť všetko, aby bola zachovaná existencia záložného práva, keďže záložné právo sa vzťahuje aj na akékoľvek zmeny zálohu, a mal teda povinnosť aj zabezpečiť, že záložné právo bude riadne zapísané aj po zápise dokončenej stavby t.j. dokončenia jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Toto nebolo žalovaným dodržané. Keďže navrhovateľ ako záložný veriteľ nemal vedomosť o obsahu podania povinného pod Z -164/2025 č. z. 50/25 ani nebol navrhovateľom vykonania daného zápisu, nemal objektívnu možnosť ovplyvniť obsah návrhu žalovaného ani nemohol vykonať „dozorovanie“ správnosti vykonania zápisu. Zároveň povinný

ako záložca napriek jeho zmluvným záväzkom neprevádzať záloh alebo jeho akúkoľvek časť, uzatvára kúpne zmluvy na jednotlivé byty a nebytové priestory, a to bez ohľadu na spôsob zápisu záložného práva. Navrhovateľ sa dozvedel o nesprávnom zápise záložného práva až ex post kontrolou dňa 1.7.2025. Preto obratom po tomto zistení podal dňa 2.7.2025 na príslušný kataster návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte, ktorým sa domáha vykonania opravy v zápise záložného práva, a to tak, aby bol zosúladený právny a skutočný zápis. Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte je vedené J. K. C., kataster pod sp. zn. P./XXXX a vyznačené na LV č. XXXX pre k.ú. A. B. nasledovne PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE X - 69/2025 (Oprava chýb v katastrálnom operáte) od 7.7.2025.

Navrhovateľ zároveň kontrolou k 7.7.2025 zistil, že:

- vo vzťahu k časti prebiehajúcich vkladových konaní už bol aj povolený vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich – nových vlastníkov, a to k bytu 1-01, 1-03, 1-04, 1-05, 2-04, 3-02, 3-04 a k časti spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti celkom 55/334 na nebytovom priestore 1; vo vzťahu k bytu 1-06 už bol vklad vlastníckeho práva v prospech nového vlastníka povolený ku dňu 30.6.2025, iba vo vzťahu k bytu 1-07, 2-01, 2-02, 2-07, 3-01, 3-03, 3-05 je stále výlučným vlastníkom žalovaný a vo vzťahu k zvyšným bytom, a to byt 1-02, byt 2-03, byt 2-05, byt 2-06, byt 3-06 a byt 3-07 a nebytovému priestoru 2, ktorých výlučným vlastníkom je stále žalovaný a nebytovému priestoru 1, ktorého vlastníkom je žalovaný ako záložca s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 279/334, je evidované prebiehajúce vkladové konanie.

Bezodkladná úprava pomerov zároveň smeruje aj k zníženiu rizika potreby iniciovania ďalších súdnych konaní smerujúcich k určení, že konkrétny byt a/alebo nebytový priestor je zaťažený záložným právom v prospech žalobcu, pretože žalovaný ako aj noví vlastníci môžu argumentovať neexistenciou záložného práva pre jeho neregistáciu na ten-ktorý byt alebo nebytový priestor (keďže aktuálny stav zápisu záložného práva v časti popis nezodpovedá správnej špecifikácii toho-ktorého bytu a nebytového priestoru). Ak sa neposkytne bezprostredná ochrana neodkladným opatrením navrhovateľovi, povinnému nebude nič brániť v ďalšom scudzovaní jednotlivých častí zálohu (pričom v tejto chvíli nie je možné ani vylúčiť aj bezprostrednú hrozbu ďalšieho prevodu z tretieho subjektu na ďalší subjekt). Neposkytnutím bezprostrednej ochrany navrhovateľovi by sa tak mohlo jeho právne postavenie zhoršiť do takej miery, že majetok povinného sa tak dostane mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky, pretože záložné právo bude nevykonateľné.

V ďalšej časti návrhu navrhovateľ poukázal na viaceré rozhodnutia súdov:

Podľa Rozsudku Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 5Co/278/2014: „Ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu odporkyne scuziť, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa zhoršilo do takej miery, že by bolo otáznave, či sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej.“

Podľa Rozsudku Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 18Co/44/2015: „Vydanie rozhodnutia o predbežnom opatrení nie je možné podmienene spochybňovať preukázaním určitej objektívnej skutočnosti, za preukázania úmyslu žalovaných vykonávať úkony súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Práve vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k ďalšiemu prevodu, pri ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená. Preto postačuje preukázanie odôvodnenej obavy na to, aby bolo vyhovené návrhu na vydanie predbežného opatrenia, ktoré by prakticky stratilo význam, ak by sa vyžadoval zásadne len predložený dôkaz o snahe žalovaných nakladať s nehnuteľnosťou.“

Podľa Rozsudku Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 17Co/255/2016: „Zámer dispozície s nehnuteľnosťou sa dá osobe nezúčastnenej na tejto dispozícii zistiť spravidla až keď táto dispozícia nastane (plomba), alebo až po jej realizovaní (zavkladovanie). Pokiaľ má byť ochrana pred nežiaducou dispozíciou s nehnuteľnosťou poskytnutá formou predbežného opatrenia účinne, nemožno vyčkávať na stav, keď sa táto dispozícia stane pre nezúčastnenú osobu zrejماً, pretože jej potom predbežným opatrením už nemožno zabrániť. Vyčkávanie ďalšej dispozície by totiž mohlo práva navrhovateľa zmať alebo významne sťažiť tým, že majetok žalovaného by sa dostal mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky.“

Ako vyplýva z návrhu povinný je výlučným vlastníkom už iba niektorých bytov a nebytového priestoru 2 a vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 279/334 k nebytovému priestoru 1. Vo vzťahu k časti bytov a nebytových priestorov stále prebieha katastrálne konanie, ktoré by mohlo byť prerušené, ak bude neodkladným opatrením uložená povinnosť povinnému nenakladať aj s týmito bytmi a nebytovými priestormi - vydanie neodkladného opatrenia aj vo vzťahu k bytom a nebytovým priestorom, pri ktorých prebieha katastrálne konanie, je právne možné, pokiaľ v čase rozhodovania súdu o tomto návrhu nebude rozhodnuté o povolení vkladu. Práve poskytnutím preventívnej ochrany prostredníctvom neodkladného

opatrenia aj k týmto bytom a nebytovým priestorom, môže dôjsť k zabráneniu „dokonania“ prevodu a tým pádom poskytnutiu efektívnej ochrany navrhovateľovi.

S prihliadnutím na zákonné lehoty na rozhodnutie o povolení vkladu ako aj už preukázané porušenie zmluvnej povinnosti povinného nenakladať so zálohom a v spojení s vyššie citovanými rozhodnutiami súdov navrhovateľ považuje za nevyhnutné domáhať sa neodkladnej ochrany svojich práv prostredníctvom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia už v čase, kedy nebolo rozhodnuté o jeho podanom návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte. Bez nariadenia neodkladného opatrenia, t.j. bez súdneho obmedzenia povinného disponovať s nehnuteľnosťami, hrozba domôcť sa ochrany prostredníctvom samostatného administratívneho konania je priamo a bezprostredne ohrozená, čo v konečnom dôsledku môže mať vplyv na samotnú vykonateľnosť záložného práva podľa záložnej zmluvy.

Navrhovateľ sa domáha poskytnutia dočasnej ochrany, a to do času dokedy nebude vykonaný riadny zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v jeho prospech k uvedeným nehnuteľnostiam podľa záložnej zmluvy a to v spojení s právoplatne skončeným konaním o oprave chyby v katastrálnom operáte vedeným J. K. C., kataster sp. zn. X-69/2025. Uvedené dočasné obmedzenie práva nakladať s nehnuteľnosťami považuje navrhovateľ za primerané, pretože aj s prihliadnutím na samotný obsah záložnej zmluvy bol povinný z neodkladného opatrenia povinný vykonať všetky opatrenia tak, aby existencia ako aj výkon záložného práva navrhovateľom nebol žiadnym spôsobom ohrozený. Ohrozenie navrhovateľovho záložného práva spočíva v jeho nesprávnej registrácii po povinnom podanom návrhu, o ktorej bolo rozhodnuté správnym orgánom (pravdepodobne) pod zmenou podľa Z-164/2025, c.z.50/25, c.z.94/25, pri ktorej nie je možné vylúčiť argumentáciu či už samotného povinného alebo všetkých potenciálnych budúcich nadobúdateľov zálohu o neexistencii záložného práva, a to všetko napriek tomu, že záložné právo ktoré riadne vzniklo jeho registráciou dňa 26.8.2024 podľa V-2121/2024 nezaniklo žiadnym zo zákonom predpokladaných a povolených spôsobov. Číže hrozba bezprostrednej ujmy žalobcu daná je a existuje. Vzhľadom na navrhovateľom tvrdenú existenciu záložného práva má za to, že je plne v súlade s právnymi princípmi požadovať poskytnutie preventívnej ochrany jeho bezprostredne ohrozeného záložného práva k zálohu.

K návrhu navrhovateľ priložil listinné dôkazy, na ktoré sa v návrhu odvoláva a to Zmluvu o zaistení financovania prostredníctvom platformy Investown (č.l. 20 spisu), Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam spolu s prílohou zoznamom nehnuteľností (č.l. 59, 77 spisu), výpismi z katastra nehnuteľností dotknutých listov vlastníctva, žiadosťou o opravu chyby v katastrálnom operáte (č.l. 293).

2. Dňa 21.7.2025 bolo súdu doručené čiastočné späťvzatie návrhu, v ktorom navrhovateľ uviedol, že sa domáha poskytnutia efektívnej ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia k bytom, ktoré sú stále vo výlučnom vlastníctve povinného a zároveň aj k tým bytom a nebytovým priestorom, ku ktorým prebieha katastrálne konanie – konanie o povolenie vkladu. Obava spočívajúca v ďalšom scudzovaní nehnuteľností, sa potvrdila – na LV XXXX s údajmi platnými k 18.7.2025 je pri byte 1-07 evidovaná nová plomba - vkladové konanie, a z konania povinného je zrejmé, že pokračuje v jeho snahe o scudzovanie nehnuteľností. Uvedené konanie o to viac odôvodňuje potrebu poskytnutia ochrany, pretože právna neistota sa naďalej prehľbuje (podľa údajov na LV XXXX konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte stále prebieha).

Navrhovateľ kontrolou LV XXXX s platnosťou údajov k 18.7.2025 zistil, že v medziobdobí od podania návrhu do dňa 18.7.2025 došlo k zmenám, a to vo vzťahu k:

- k nebytovému priestoru číslo 1 došlo už k prevodu časti spoluvlastníckeho podielu žalobcu vo veľkosti 27/334 na nového vlastníka - Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXX, V- XXXX/XXXX vklad povolený dňa 04.07.2025, č.z. 179/25, čím došlo k zníženiu veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na nebytovom priestore číslo 1 na veľkosť 126/167;

- k bytu 1-02 došlo už k prevodu bytu na nového vlastníka – Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXX, F./XXXX vklad povolený dňa 04.07.2025, č.z. 179/25,

- k bytu 2-06 došlo už k prevodu bytu na nového vlastníka – Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXX F./XXXX vklad povolený 14.07.2025, č.z. 190/2.

Vzhľadom na uvedené zmeny, t.j. prevod vlastníckeho práva na nových vlastníkov, návrh vo vzťahu k bytu 1-02, 2-06 a nebytovému priestoru číslo 1 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 27/334 nie je už viac dôvodný, a preto navrhovateľ v súlade s § 145 ods. 2 CSP zbral návrh v tejto časti čiastočne späť.

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

4. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

6. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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.

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä niečo vykonať, niečo sa zdržať alebo niečo znášať,

9. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

10. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

11. Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určitý čas.

12. Podľa § 333 CSP neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

13. Podľa § 145 ods. 2 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

14. Podľa § 145 ods. 3 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti pred jej doručením žalovanému, koná súd o zvyšku nároku bez rozhodovania o zastavení konania v tejto časti.

15. Zmyslom neodkladného opatrenia je poskytnutie dočasnej ochrany oprávnenému účastníkovi, zabrániť ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím, neprejudikujú sa ním práva účastníkov čo znamená, že obsahom dočasnej úpravy obsiahnutej v neodkladnom opatrení nie je súd viazaný a v konečnom rozhodnutí môže rozhodnúť inak. Pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné na vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Pre vydanie neodkladného opatrenia sa predpokladá, aby sa aspoň osvedčila (nie dokázala) danosť, existencia určitého práva, resp. že je toto právo porušené alebo ohrozené a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Sporové strany nemusia byť vypočutí.

16. Inštitút neodkladného opatrenia plní zabezpečovaciu a preventívnu funkciu a predstavuje prostriedok na dočasné riešenie a úpravu situácie, ktorá nastala medzi stranami sporu, a to v prípade, ak existuje obava z ohrozenia exekúcie, alebo potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, resp. ak by strane vznikla ujma, a to nenahraditeľná, prípadne už vzniknutá ujma by sa zväčšovala. Zmyslom neodkladného opatrenia je rýchlo a pružne riešiť situáciu, ktorá si vyžaduje zásah súdu, odôvodnený nevyhnutnou potrebou dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo obavou z ohrozenia exekúcie. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd musí skúmať naplnenie zákonných formálnych a vecných predpokladov pre jeho nariadenie. Úspech navrhovateľa neodkladného opatrenia si vyžaduje jednak osvedčenie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi stranami sporu a tiež to, aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia. Podmienkou pre vyhovieť návrhu na jeho nariadenie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo navrhovateľa reálne ohrozené. Je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana,

ako aj osvedčenie existencie hrozby nenahraditeľnej ujmy navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Aj v prípade, ak sú splnené formálne a vecné predpoklady vyžadované zákonom pre nariadenie neodkladného opatrenia, súd musí zvažovať, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov strán sporu (odporcovi) alebo tretích osôb, a teda posúdiť primeranosť zásahu, ktorý nariadenie neodkladného opatrenia predstavuje. Miera osvedčenia potreby nariadenia neodkladného opatrenia sa riadi práve naliehavosťou posudzovanej vzniknutej situácie. O potrebe neodkladnej úpravy teda nesmú byť vážnejšie pochybnosti. Procesnú zodpovednosť za výsledok konania (dôkazné bremeno - osvedčenie nároku) v tomto smere je výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia.

17. Navrhovateľ odôvodňoval nariadenie neodkladného opatrenia potrebou bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko výkon jeho záložného práva môže byť ohrozený.

18. Ako prvý predpoklad nariadenia neodkladného opatrenia je osvedčenie práva, ktorému sa má poskytnúť neodkladným opatrením ochrana. Navrhovateľ nie len že hodnoverne osvedčil, ale listinnými dôkazmi – Zmluvou o zaistení financovania prostredníctvom platformy Investown (č.l. 20 spisu) a Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam spolu s prílohou zoznamom nehnuteľností (č.l. 59, 77 spisu) už aj dostatočne preukázal existenciu záložného práva zriadeného v jeho prospech k dotknutým nehnuteľnostiam na zabezpečenie jeho nároku zo zmluvného vzťahu, ktorému sa má poskytnúť požadovaným neodkladným opatrením ochrana.

19. Rovnako tak listinnými dôkazmi – výpismi z listov vlastníctva dotknutých nehnuteľností osvedčil, že záložné právo pôvodne v katastri nehnuteľnosti zapísané správne, v súlade s obsahom záložnej zmluvy (v tom čase k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom) bolo medzičasom zapísané v nasledujúcom administratívnom katastrálnom konaní nesprávne (na danom mieste bez ohľadu na príčinu), nie v súlade so záložnou zmluvou a značne obmedzene, keď k prevažnej časti nehnuteľností záznam, evidencia záložného práva absentuje, hoci podľa obsahu záložnej zmluvy sa záloh vzťahoval aj na akékoľvek zmeny zálohu, t.j. založených nehnuteľností. V zmysle čl. 4 bod 4.1 písm. c) záložnej zmluvy sa povinný ako záložca zaviazal informovať záložného veriteľa t.j. navrhovateľa o vzniku akejkoľvek skutočnosti, ktorá by mohla mať za následok ohrozenie existencie jeho záložného práva. Zároveň v čl. 4 bod 4.1 písm. f) a h) záložnej zmluvy sa zaviazal nepreviesť vlastnícke právo, nepredať, nerozdeliť ani nezlúčiť nehnuteľnosti, nevymeniť, nepostúpiť, inak nescudziť, nezafažiť ani iným spôsobom nedisponovať so zálohom, a to bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa. Je z predložených listinných dôkazov – výpisov z listov vlastníctva dostatočne osvedčené, že povinný vyššie uvedené zmluvné povinnosti porušil, navrhovateľa neinformoval, navrhovateľ mu ako záložný veriteľ neudelil žiadny predchádzajúci súhlas so scudzením nehnuteľností a povinný napriek tomu už časť nehnuteľností preukázateľne previedol (na liste vlastníctva sú už evidovaný noví vlastníci), prípadne prevádza, keď prebieha k časti nehnuteľností konanie o povolení vkladu. Je osvedčené, že povinný realizuje kroky a konaná tak, že porušuje zmluvné podmienky obsiahnuté v záložnej zmluve (porušuje záložné právo) a ohrozuje výkon záložného práva navrhovateľa a je preto nutné navrhovateľovi poskytnúť požadovanú ochranu. Navrhovateľ potom, čo sa dozvedel o nesprávnom zápise záložného práva podal dňa 2.7.2025 na príslušný kataster návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte, ktorým sa domáha vykonania opravy v zápise záložného práva, a to tak, aby bol zosúladený právny a skutočný zápis. Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte je vedené J. K. C., kataster pod sp. zn. X-69/2025 a vyznačené na LV č. XXXX pre k.ú. A. B. nasledovne PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE X - 69/2025 (Oprava chýb v katastrálnom operáte) od 7.7.2025. Súd sa stotožňuje s názorom navrhovateľa, že bezodkladná úprava pomerov smeruje aj k zníženiu rizika potreby iniciovania ďalších súdnych konaní smerujúcich k určeniu, že konkrétny byt a/alebo nebytový priestor je zaťažený záložným právom, pretože povinný ako aj noví vlastníci môžu argumentovať neexistenciou záložného práva pre jeho neregistáciu na ten-ktorý byt alebo nebytový priestor (keďže aktuálny stav zápisu záložného práva v časti popis nezodpovedá správnej špecifikácii toho-ktorého bytu a nebytového priestoru). Ak sa neposkytne bezprostredná ochrana neodkladným opatrením nebude nič brániť v ďalšom scudzovaní jednotlivých častí zálohu (pričom v tejto chvíli nie je možné ani vylúčiť aj bezprostrednú hrozbu ďalšieho prevodu z tretieho subjektu na ďalší subjekt). Neposkytnutím bezprostrednej ochrany by sa tak mohlo právne postavenie navrhovateľa zhoršiť do takej miery, že majetok povinného sa dostane mimo sféry dosiahnuteľnej navrhovateľom pri uspokojovaní jeho pohľadávky, pretože záložné právo bude nevykonateľné. Poskytnutím preventívnej ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia bytom a nebytovým priestorom, ktoré doposiaľ neboli prevedené, resp. pri ktorých ešte prebieha vkladové konanie môže dôjsť k zabráneniu „dokonania“ prevodu a tým pádom poskytnutiu efektívnej ochrany

navrhovateľovi. V danom prípade sa ani nevyčkáva na prejavenie úmyslu povinného scudziť záloh, ale tento úmysel je už aj ním prejavovaný a osvedčený (preukázateľnými prevodmi a iniciovaním vkladových konaní) a mohlo by tak dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie navrhovateľa zhoršilo do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej. Navrhovateľ sa domáha poskytnutia dočasnej ochrany, a do času dokedy nebude vykonaný riadny zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v jeho prospech k uvedeným nehnuteľnostiam podľa záložnej zmluvy a to v spojení s právoplatne skončeným konaním o oprave chyby. Súd sa s takýmto časovým trvaním stotožňuje a vyznieva logicky. Dočasné obmedzenie práva nakladať s nehnuteľnosťami je primerané, pretože aj s prihliadnutím na samotný obsah záložnej zmluvy bol povinný z neodkladného opatrenia povinný vykonať všetky opatrenia tak, aby existencia ako aj výkon záložného práva nebol žiadnym spôsobom ohrozený, čo porušil. Ohrozenie navrhovateľovho záložného práva spočíva v jeho nesprávnej registrácii a následnom správaní povinného, ktoré je v rozpore so záložnou zmluvou. Hrozba bezprostrednej ujmy navrhovateľa je daná a existuje.

20. Navrhovateľ tak dostatočne hodnoverne osvedčil bezodkladnú potrebu dočasnej úpravy pomerov strán ako základného predpokladu nariadenia neodkladného opatrenia a preto súd návrhu, v rozsahu po čiastočnom späťvzatí, ako dôvodnému vyhovel spôsobom uvedeným vo výroku rozhodnutia.

21. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

22. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

23. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov konania v celom rozsahu (za zaplatený súdny poplatok, trovy právneho zastúpenia) a uložil povinnému povinnosť ich navrhovateľovi zaplatiť s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd až po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP). Súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali výnimočne náhradu trov konania nepriznať (§ 257 CSP).

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie môže podať intervenient, ak tvorí so stranou podľa § 359 C.s.p. nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 C.s.p.. V ostatných prípadoch môže intervenient podať odvolanie so súhlasom strany podľa § 359 C.s.p.. Lehota na podanie odvolania plynie od doručenia rozhodnutia intervenientovi.

Prokurátor môže podať odvolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.