

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 24C/74/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1319203819  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2020:1319203819.5

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v spore žalobcu : O.F., nar. X.X.XXXX, trvale bytom P. 88, K., v konaní zast. SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Štefánikova 8, Bratislava, proti žalovanému: Pôžičky a exekúcie s.r.o., so sídlom Grösslingova 4, Bratislava, IČO: 46 928 979, v konaní zast. Consilior Iuris s.r.o., so sídlom Radlinského 51, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby, takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 4.7.2019 sa žalobca domáha určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - záhrady s parc. č. XXX/XX o výmere 579 m<sup>2</sup>, parcely č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m<sup>2</sup>, ako aj rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla, postaveného na parcele č. XXX/XX., nachádzajúcich sa v katastrálnom území M., okres A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX.

2. Žalobca tvrdí, že dňa 29.4.2008 bola medzi spoločnosťou ACTIVE IT s.r.o., so sídlom Trenčianska 36, Bratislava, IČO: 35 900 156 a spoločnosťou AMICITIA, s.r.o., so sídlom Nováckeho 5, Bratislava, IČO: 43 877 770, uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Kúpna zmluva bola riadne podpísaná a notársky overená. Obe spoločnosti sú podľa aktuálneho právneho stavu zrušené. Dňa 9.3.2009 bola medzi spoločnosťou AMICITIA, s.r.o. a žalobcom ako kupujúcim uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Aj táto zmluva bola stranami vlastnoručne podpísaná a podpisy overené. V čase prevodu vlastníckych práv na žalobcu mali predmetné nehnuteľnosti ťarchu v prospech spoločnosti HOUSES, s.r.o., so sídlom Šulekova 2, Bratislava, IČO: 36 752 215. Žalobca mal o tejto ťarche vedomosť. Zmluva o úvere podľa žalobcu naplnila svoj účel, nakoľko dlžník uhradil svoj záväzok voči spoločnosti HOUSES s.r.o. v plnej výške, ba až nad rámec záväzkov.

3. Na základe uvedeného možno podľa žalobcu vyvodiť, že dlžník v plnej miere splatil dlžnú sumu a v takom prípade zaniká možnosť výkonu záložného práva. Žalobca sa preto vnímal ako dobromyseľný vlastník predmetných nehnuteľností, pretože po podaní návrhu na zrýchlený zápis práv do katastra nehnuteľností vkladom údajov z kúpnej zmluvy zo dňa 10.2.2011 nemal žiadnu vedomosť o tom, že by kataster tento návrh neuznal, a teda sa považoval za legitímneho vlastníka.

4. Súčasne žalobca navrhol nariadiť neodkladné opatrenie spočívajúce v zákaze pre žalovaného nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do doby, pokiaľ súd právoplatne nerozhodne vo veci žaloby o určenie vlastníckeho práva. Neskôr podal žalobca ďalšie dva návrhy nariadenie neodkladného opatrenia, a to zdržať sa vyvíjania nátlaku a znášať užívanie nehnuteľností (dňa 27.11.2019) a odklad výkonu záložného práva v prospech spoločnosti 7kraska a.s., so sídlom Sedmokrásková 3, Bratislava,

IČO: 45 850 836, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej (dňa 3.12.2019). Všetky návrhy súd zamietol uzneseniami zo dňa 29.7.2019 a 16.12.2019. Obe uznesenia nadobudli právoplatnosť.

5. Dňa 24.6.2020 žalobca zmenil - doplnil žalobu o rozhodujúce skutočnosti, na základe ktorých žalobca tvrdil, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nadobudol vydržaním. Za účelom náležitého objasnenia vecí žalobca navrhol vykonanie ďalších dôkazov - výsluch strán a svedkov a vyžiadanim si zmlúv evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX. Zmenu žaloby súd pripustil uznesením zo dňa 2.7.2020.

6. Dňa 2.7.2020 žalobca podal v poradí štvrtý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca navrhol, aby súd nariadil, že obchodná spoločnosť 7kraska a.s., Sedmokrásková 3, Bratislava, IČO: 45 850 836, nie je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby predmetných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX a je povinná zdržať sa výkonu svojho záložného práva, zriadeného na týchto nehnuteľnostiach, evidovaného na liste vlastníctva pod Z.

7. Návrh žalobca odôvodnil tým, že po podaní žaloby o určenie vlastníctva žalovaný zriadil na nehnuteľnostiach záložné právo v prospech spoločnosti 7kraska a.s. a záložný veriteľ začal takmer okamžite s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby napriek tomu, že na liste vlastníctva je vyznačená poznámka o prebiehajúcom spore o určenie vlastníctva. Snaha o speňaženie založenej nehnuteľnosti vykazuje znaky účelovosti a špekulatívnosti. Vydražením by nepochybne došlo k zásadnému sťažaniu právneho postavenia žalobcu, keďže by sa navýšil počet prevodov, ktoré by musel kvalifikovane spochybníť. Ak by bol vydražiteľ objektívne dobromyseľný, žalobca by mohol úplne stratiť možnosť úspešne sa domôcť ochrany svojho vlastníctva. Opakovaná dražba by podľa dostupných informácií mala prebehnúť dňa 21.7.2020. Nemožno očakávať, že súd dovedy rozhodne vo veci samej, jediným efektívnym a dostupným nástrojom na ochranu žalobcových práv je preto neodkladné opatrenie. Pokiaľ by súd tento návrh zamietol hrozí žalobcovi enormná škoda, ktorú nebude možné reparaovať ani v prípade, ak by súd následne určil jeho vlastnícke právo.

8. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca ďalej poukázal na ust. § 325ods 1 a § 326 ods. 2 CSP, § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, na koncepciu neodkladných opatrení v CSP na rozdiel od predchádzajúcej úpravy predbežných opatrení a na zmenu skutkových okolností významných pre rozhodnutie.

9. Zmenené skutkové okolnosti považoval žalobca za zásadné. Žalobca tvrdil, že zo strany konateľa žalovaného M. došlo ku eskalácii nátlaku. Pred Vianocami 2019 bol žalobcovi a jeho rodine odstavený prívod vody a elektrickej energie, k odpojeniu elektriny došlo opakovane. Nasledovalo znepríjemňovanie pokojného spôsobu života žalobcu a jeho rodiny, najmä neustálym sledovaním. Žalobca konanie zúčastnených osôb nahlásil polícii, od ktorej dostal len odporúčanie podať ďalšie trestné oznámenie. Dňa 26.1.2020 nastala zmena držby nehnuteľností, kedy konateľ žalovaného násilným spôsobom obsadil obydľie žalobcu a odvtedy žalobcu a jeho rodinných príslušníkov do domu nevypustil. Žalobca sa tak spolu s družkou a maloletou dcérou ocitli na ulici, navyše bez dokladov a vecí zabezpečujúcich ich základné potreby. Dňa 20.2.2020 žalovaný zaslal žalobcovi list, ktorým ho informoval o výmene zámkov a o uskladnení hnuťelného majetku, ktorý sa v dome nachádzal. V dôsledku pandémie COVID 19 sa žalobcovi podarilo získať prístup k veciam až dňa 24.2.2020. K prevzatiu vecí si žalobca pribral notára, ktorý o tom spísal notársku zápisnicu. Po otvorení lodných kontajnerov žalobca zistil, že časť majetku, najmä cennejšieho, si buď niekto prisvojil alebo sa naďalej nachádza v dome. Žalobca ešte uviedol, že naplánované ďalšie kolo dražby nebolo zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb, ani v Obchodnom vestníku, dražbu a predaj však dražobník začal inzerovať na portáli reality.sk.

10. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca priložil inzerát o opakovanej dražbe na stránke reality.sk, oznámenie o uskladnení hnuťelných vecí a notársku zápisnicu.

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

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

13. Ako už súd uviedol v predchádzajúcich rozhodnutiach o návrhoch žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, z ustanovení CSP vyplýva, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie len z dvoch dôvodov: ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Súd pri rozhodnutí spravidla vychádza len z toho, čo tvrdí navrhovateľ/žalobca a aké listiny predkladá. V danej veci tak žalobca musel dostatočne osvedčiť, že je potrebná bezodkladná úprava pomerov strán, v dôsledku je potrebné uložiť povinnosť tretej osobe - záložnému veriteľovi.

14. Súd dospel k záveru, že ani v tomto prípade nebol daný naliehavý dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia, a to z rovnakých dôvodov, ako už súd uviedol pri zamietnutí návrhu na odklad výkonu záložného práva.

15. Podľa súdu žalobca, napriek zmenenej a doplnenej žalobe, dostatočným spôsobom neosvedčil svoje vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Z doteraz predložených listinných dôkazov predbežne nevyplýva nerušené užívanie nehnuteľností počas celej zákonnej doby desiatich rokov. Na preukazovanie týchto skutočností bude vykonané dokazovanie najmä navrhnutými výsluchmi strán a svedkov, predbežne však z listinných dôkazov takýto záver nevyplýva. Túto skutočnosť žalobca navyše neosvedčil dôkazným prostriedkom, ktorý je obvyklý pri naliehavých situáciách, napr. čestnými vyhláseniami.

16. Druhým a zásadným dôvodom pre zamietnutie návrhu bolo, že ani v súvislosti s prípadnou dražbou nehnuteľností žalobcovi bezprostredne nehrozí škoda, ani sa nezhorší jeho právne postavenie.

17. Podľa § 228 ods. 2 CSP výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Podľa § 38 a § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.

18. Žalobca nariadenie neodkladného opatrenia znovu odôvodňoval ďalšími neoprávnenými prevodmi vlastníctva nehnuteľností, teraz formou dobrovoľnej dražby, čím by sa malo zásadne zhoršiť jeho právne postavenie a hrozila mu enormná škoda. S týmto sa súd nestotožnil.

19. V súčasnosti je na liste vlastníctva zapísaná poznámka O. o prebehajúcom súdnom konaní o určení vlastníctva.

20. Z hľadiska ochrany prípadných ohrozených práv žalobcu možno s poukazom na zapísanú poznámku a judikatúru (napr. uznesenie Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 8Co/180/2016) považovať vyznačenie poznámky v katastri nehnuteľností o prebiehajúcom súdnom spore na príslušnom liste vlastníctve za dostatočné. Uloženie zákazu nakladania so spornou nehnuteľnosťou neodkladným opatrením sa v zásade považuje za nadbytočné z hľadiska potreby efektívneho zabezpečenia ochrany práv žalobcu, prípadne tretích osôb. Vzhľadom na právny význam informatívnej poznámky na liste vlastníctva v zásade nemôže nakladaním so spornými nehnuteľnosťami hroziť reálne nebezpečenstvo zhoršenia alebo oslabenia právneho postavenia žalobcu v konaní o určení vlastníctva.

21. Dobrovoľná dražba podľa zákona č. 527/2002 Z. z. nie je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, nakoľko ide o zmluvný prevod vlastníckeho práva, kde sa tiež uplatňuje zásada, že nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám. Z toho vychádzajúc v dobrovoľnej dražbe nemožno nadobudnúť vec od nevlastníka. V prípade úspechu v konaní vo veci samej o určení vlastníckeho práva bude žalobca zapísaný ako vlastník nehnuteľností, pretože výrok rozsudku by bol záväzný aj pre prípadného vydražiteľa, čo samozrejme vylučuje jeho dobromyseľnosť.

22. O trovách konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 1 a § 354 CSP až v rozhodnutí, ktorým sa končí konanie vo veci samej.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bratislava III.

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).