

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľov: **1/ Ing. E. S., I., H., 2/ B. S., I., H., 3/ B. G., Z., H., 4/ J. S., S., H., 5/ M. S., I., H.**, spoločne zastúpení advokátom JUDr. Ľ. S., Š., B. proti odporcovi: **S., a.s., C., B.**, IČO: X., zastúpenému advokátskou kanceláriou B. & C., s. r. o., S., B., **o určení neplatnosti záložnej zmluvy, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia**, na odvolanie spoločnosti D. C., s. r. o., proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave č. k. Z-2-46Cb 783/94-542 zo dňa 04. septembra 2012, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Bratislave č. k. Z-2-46Cb 783/94-542 zo dňa 04. septembra 2012 v časti výroku, týkajúceho sa zákazu, uloženého spoločnosti D. C., s. r. o., N. nakladať s nehnuteľnosťami, nachádzajúcimi sa v katastrálnom území H., zapísanými v LV č. X., **p o t v r d z u j e .**

V časti výroku, týkajúceho sa zákazu nakladať s nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č. X., katastrálne územie H., mení tak, že návrh **z a m i e t a**.

### O d ô v o d n e n i e

Krajský súd v Bratislave uznesením č. k. Z-2-46Cb 783/94-542 zo dňa 04. 09. 2012 uložil spoločnosti D. C., s. r. o., M., N., IČO: X., aby nenakladala s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území H., zapísaných na liste vlastníctva č. X. pre katastrálne územie H. ako:

- pozemok registra „C“ parc. č. X. – zastavané plochy nádvoria o výmere X. m<sup>2</sup>,

- pozemok registra „C“ parc. č. X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup>,
- stavba – rodinný dom, súp. č. X. postavený na parcele č. X.,

a to formou výkonu záložného práva, to znamená, aby ich nepredala spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23. 08. 1993 označenej ako dodatok č. 2 k úverovej zmluve č. 34/334023-3 zo dňa 24. 09. 1992 a aby ich nepredala na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších prepisov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Ďalej jej tiež uložil, aby nenakladala s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území H., zapísaných na liste vlastníctva č. X. pre katastrálne územie H. ako:

- pozemok registra „C“ parc. č. X. – zastavané plochy nádvorcia o výmere X. m<sup>2</sup>,
- pozemok registra „C“ parc. č. X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup>,
- stavba – rodinný dom, súp. č. X. postavený na parcele č. X.,

a to formou výkonu záložného práva, to znamená, aby ich nepredala spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23. 08. 1993 označenej ako dodatok č. 2 k úverovej zmluve č. 34/334023-3 zo dňa 24. 09. 1992 a aby ich nepredala na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších prepisov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že návrhom zo dňa 21. 11. 1994 sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23. 08. 1993 k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky 2/ zapísaných na LV č. X., kat. územie H. a k nehnuteľnostiam v podielovom spoluvlastníctve žalobcov 3/, 4/ a 5/ zapísaných na LV č. X., kat. územie H..

Návrhom doručeným súdu prvého stupňa dňa 28. 08. 2012 sa navrhovatelia domáhali, aby súd zakázal spoločnosti D. C., s. r. o., M., N., IČO: X. nakladanie s vyššie uvedenými nehnuteľnosťami formou výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe, a to až do rozhodnutia vo veci samej. Svoj návrh odôvodnili tým, že napriek prebiehajúcemu konaniu o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23. 08. 1993 spoločnosť D. C., s. r. o., oznámila žalobcom 1/ až 5/ začatie výkonu záložného práva predajom v dobrovoľnej dražbe. Konaním spoločnosti D. C., s. r. o., vznikla u žalobcov 1/ až 5/ dôvodná obava, že ich práva, oprávnené záujmy a vlastnícke právo môže byť porušené a ohrozené a nastane nezvratný stav v podobe straty vlastníckeho práva k predmetným

nehnutelnostiam. Súd prvého stupňa v súlade s § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O. s. p.) vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v plnom rozsahu, pretože vzhľadom na prebiehajúce a právoplatne neukončené konanie o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23. 08. 1993 a vzhľadom na postup spoločnosti D. C., s. r. o., smerujúci k realizácii záložného práva prostredníctvom predaja predmetných nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe, bolo potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov tak, aby nedošlo k nezvratnému porušeniu práv žalobcov.

Proti tomuto uzneseniu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie spoločnosť D. C., s. r. o., namietala, že návrh navrhovateľov 1/ až 5/ neobsahuje ani jednu rozhodujúcu skutočnosť v zmysle ustanovenia § 75 ods. 2 O. s. p., ktorá by odôvodňovala potrebu nariadenia predbežného opatrenia. Poukázala na uznesenie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 15Cob 169/2007 zo dňa 26. 09. 2007, v zmysle ktorého záložnú zmluvu až do rozhodnutia, ktorým by ju súd určil za neplatnú, treba považovať za platnú, a teda aj činnosť oprávneného subjektu vyplývajúcu z takejto zmluvy nemožno považovať za neprimeraný zásah do práv navrhovateľa. Z uvedeného vyplýva, že záložné právo vedené na LV č. X., k. ú. H. je možné vykonať formou dobrovoľnej dražby. Odvolateľka ďalej tiež uviedla, že nie je pravdou, že by možnosť uspokojenia záložného veriteľa zo zálohu bola premlčaná, pretože právny predchodca spoločnosti D. C., s. r. o., si uplatnil právo na zaplatenie nesplateného úveru riadne v 4-ročnej premlčacej dobe odo dňa splatnosti pohľadávky. Namietala, že súd jej predbežným opatrením uložil, aj aby nenakladala s nehnuteľnosťami vedenými na LV č. X., k. ú. H. formou výkonu záložného práva, a to aj napriek tej skutočnosti, že na predmetných nehnuteľnostiach neviazne záložné právo v prospech odvolateľky. Odvolateľka sa domáhala zápisu záložného práva na túto nehnuteľnosť z dôvodu, že pôvodná záložná zmluva zahrňovala tak nehnuteľnosti vedené na LV č. X., ako i LV č. X., k. ú. H.. Novým predmetom záložného práva sa stali iba nehnuteľnosti vedené na LV č. X., a preto odvolateľka ani nemôže na nehnuteľnosti vedenej na LV č. X. vykonávať záložné právo. Nariadenie predbežného opatrenia v tejto časti je preto nevykonateľné. Tiež namietala, že nariadenie predbežného opatrenia smeruje proti spoločnosti D. C., s. r. o., ktorá nie je právoplatne zamenená za účastníka konania. Navrhla, aby odvolací súd zmenil napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne.

K odvolaniu spoločnosti D. C., s. r. o., sa vyjadrili navrhovatelia 1/ až 5/. Vo vyjadrení uviedli, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia riadne odôvodnili a preukázali jeho

potrebu a nevyhnutnosť. Ďalej žalobcovia vo vyjadrení uviedli, v čom vidia hrozbu, ktorá odôvodňuje potrebu súdneho rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia. Poukázali na skutočnosť, že týmto predbežným opatrením nedochádza k neprimeranému zásahu do práv a oprávnených záujmov spoločnosti D. C., s. r. o. Nariadeným predbežným opatrením bude dočasne pozastavená možnosť spoločnosti D. C., s. r. o., viesť výkon záložného práva, ale nebude jej zabránené, aby v prípade úspechu v konaní vo veci samej toto záložné právo neskôr vykonala. Pokiaľ ide o návrh na nariadenie predbežného opatrenia aj vo vzťahu k nehnuteľnostiam, zapísaným na liste vlastníctva č. X., kat. úz. H. uvádzajú, že spoločnosť D. C. s. r. o., sa domáhala zápisu záložného práva v jej prospech aj na tomto liste vlastníctva, čo uviedla aj v odvolaní a obhliadala si aj tieto nehnuteľnosti. Je pravdepodobné, že zápisu záložného práva v jej prospech na liste vlastníctva č. X. kat. úz. H. sa bude pokúšať opakovane a to aj vzhľadom na jej vlastné presvedčenie, o podvodnom konaní navrhovateľov vo vzťahu ku katastrálnemu úradu v H., a to formou rôznych katastrálnych konaní, ako je napr. oprava chyby v katastrálnom operáte a pod.

Napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa považujú za dôvodné, správne a vychádzajúce zo správneho právneho posúdenia veci. Navrhli, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po prejednaní veci podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 O. s. p. dospel k záveru, že odvolanie spoločnosti D. C. s. r. o., je čiastočne dôvodné.

Napadnutým uznesením súd uložil spoločnosti D. C., s. r. o., N. zákaz dispozície s nehnuteľnosťami, zapísanými na LV X. a X. až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Predmetom konania, pokiaľ ide o vec samu, je určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva č. 34/334023-3 zo dňa 23. 08. 1993, ktorou bol zabezpečený úver, poskytnutý žalobcom zo strany S., a. s., B., pričom práva z úverovej zmluvy boli následne postupované na ďalšie subjekty a ako vyplýva z obsahu spisu, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 22. 06. 2010 mali prejsť na spoločnosť D. C., s. r. o., ktorej vstup do konania pripustil súd prvého stupňa uznesením zo dňa 17. 04. 2012.

Podľa § 102 ods. 1 prvá veta O. s. p. ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať vôbec alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Z dočasného charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, potrebné na vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej a ani nemusí dodržať formálny postup určený na dokazovanie. Ani predbežné opatrenie však nemožno vydať len na základe tvrdení navrhovateľa bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Dôkazné bremeno preto spočíva výlučne na navrhovateľovi predbežného opatrenia. Keďže predbežným opatrením sa upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá konečné rozhodnutie vo veci, musia mať uložené obmedzenia vzťah k predmetu konania vo veci samej.

V danom prípade súd prvého stupňa na základe skutočností, uvádzaných navrhovateľmi v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia dôvodne dospel k záveru, že pokiaľ ide o zákaz nakladania s nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č. X., nachádzajúcimi sa v katastrálnom území H. formou výkonu záložného práva, ktorého výkon by bol možný vzhľadom na jeho zápis v LV č. X., je potrebné navrhované predbežné opatrenie nariadiť. Možnosť realizácie uvedeného práva vyžaduje dočasnú úpravu pomerov navrhovateľov a spoločnosti D. C., s. r. o., vzhľadom na predmet konania vo veci samej. V tejto časti preto odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne podľa § 219 O. s. p. potvrdil.

Pokiaľ ide o zákaz nakladania s nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č. X., odvolací súd dospel k záveru, že navrhovatelia dostatočne neosvedčili potrebu zákazu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, keďže na nich neviazne záložné právo v prospech spoločnosti D. C., s. r. o., a ako navrhovatelia uvádzajú vo vyjadrení k odvolaniu, ich obava spočíva v tom, že spoločnosť D. C. nehnuteľnosti obhliada z čoho vyvodzujú, že sa bude snažiť o zápis záložného práva aj vo vzťahu k nehnuteľnostiam, zapísaným aj na tomto liste vlastníctva. V tejto časti preto odvolací súd napadnuté uznesenie podľa § 220 O. s. p. zmenil tak, že návrh zamietol.

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, 26. novembra 2012

**JUDr. Viera Pepelová, v. r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: H.