

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/112/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5623215147
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tichý
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5623215147.2

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tichého a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Vladimíra Topoľančíka, v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A., D. XXXX/X, zastúpenej: Advokátska kancelária Cubinková, s.r.o., so sídlom Bratislava–Staré Mesto, Mickiewiczova 2, IČO: 47 246 910, proti žalovanému: TATRA SPC8, s. r. o., so sídlom Bratislava, Moyzesova 6, IČO: 44 544 863, právne zastúpenému: Právne centrum s.r.o., so sídlom Mýtna 42, 811 05 Bratislava, IČO: 36 698 873, o návrhu žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 10C/68/2023-287 zo dňa 18.08.2023, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zriadil záložné právo v prospech žalobkyne na zabezpečenie jej pohľadávky voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 71.100,- eur s príslušenstvom na nebytový priestor bez čísla nachádzajúci sa vo vchode číslo XX, na poschodí X suterén, v stavbe Apartmánového domu E. súpisné číslo XXX postavenej na pozemku zapísanom ako parcela číslo KN-C 390/60, nachádzajúci sa v katastrálnom území F., zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXXX na žalovaného pod poradovým číslom X, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 2607/107206-ín a na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2607/107206-ín k pozemku zapísanému ako parcela číslo KN-C 390/60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 341 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území F., zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXXX na žalovaného pod poradovým číslom X. Zároveň žalobkyni uložil, aby najneskôr v lehote 30 dní od právoplatnosti uvedeného uznesenia podala na príslušnom súde proti žalovanému žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 71.100,- eur s príslušenstvom.

1.1 Nárok žalobkyne posudzoval podľa § 343 ods. 1 až 3, § 344 Civilného sporového poriadku.

1.2 Súd prvej inštancie dôvodil, že v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd návrhu žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v celom rozsahu vyhovel, nakoľko mal osvedčenú jeho dôvodnosť. Zabezpečovacím opatrením môže byť zriadené záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom zabezpečovacieho opatrenia je posilnenie postavenia veriteľa pri uspokojení jeho pohľadávky tým, že na majetok dlžníka je zriadené záložné právo. Zabezpečovacie opatrenie je možné nariadiť len na návrh, za splnenia podmienky spôsobilého predmetu záložného práva, a to len na zabezpečenie peňažnej pohľadávky a za súčasného osvedčenia existencie obavy z budúceho ohrozenia exekúcie. Súd prvej inštancie mal osvedčené splnenie všetkých zákonných podmienok pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Žalobkyňa podala návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorý obsahoval všetky zákonom určené náležitosti. Podaním zo dňa

16.08.2023, v spojení s jeho doplnením zo dňa 17.08.2023, navrhla žalobkyňa pripustiť zmenu návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, a to v časti nehnuteľností, ku ktorým navrhovala zriadiť záložné právo. V uvedenej súvislosti súd prvej inštancie uviedol, že podanie žalobkyne zo dňa 16.08.2023, v spojení s jeho doplnením zo dňa 17.08.2023, vyhodnotil, v súlade so zákonným ustanovením § 124 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa jeho obsahu ako návrh na pripustenie zmeny návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, hoci aj podanie takto výslovne označené nebolo.

1.3 Podľa súdu prvej inštancie žalobkyňa taktiež osvedčila, že ňou navrhované nehnuteľnosti boli spôsobilé byť predmetom záložného práva. Predmetom záložného práva, v zmysle zákonného ustanovenia § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka, môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné. Zálohom môže byť aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku alebo iná hromadná vec. Žalobkyňa navrhla zriadiť záložné právo na nebytový priestor, ako aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktoré jednoznačne spĺňajú podmienku spôsobilosti byť predmetom záložného práva, keďže boli výslovne uvedené v citovanom zákonom ustanovení a sú prevoditeľné.

1.4 Súd prvej inštancie ďalej dôvodil, že žalobkyňa v rozsahu dostatočnom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia osvedčila aj skutočnosť, že ňou navrhované záložné právo má slúžiť na zabezpečenie jej peňažnej pohľadávky voči žalovanému. Z listinných dôkazov, predložených žalobkyňou, mal súd prvej inštancie osvedčené, že ako budúca kupujúca so žalovaným ako budúcim predávajúcim uzatvorila dňa 28.02.2022 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej mal byť predaj nebytového priestoru (apartmánu) v apartmánovom dome postavenom na pozemku zapísanom ako parcela číslo KN-C 390/24 v katastrálnom území F.. Žalovaný sa zaviazal ukončiť výstavbu apartmánového domu najneskôr do 30.06.2023 a po splnení dojednaných podmienok vyzvať žalobkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy v lehote 30 pracovných dní. Žalobkyňa v konaní osvedčila, že na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve plnila žalovanému sumu spolu vo výške 71.100,- eur. Žalobkyňa v návrhu tvrdila, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná, preto malo na strane žalovaného plnením na základe zmluvy vzniknúť bezdôvodné obohatenie. Žalovaný v mailovej komunikácii medzi stranami sporu, predchádzajúcej podaniu návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, poprel tvrdenia žalobkyne o neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako aj oprávnenie žalobkyne odstúpiť od zmluvy, a tým aj dôvodnosť jej nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniknutého plnením z neplatného právneho úkonu (v prípade tvrdenej absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve), prípadne z právneho dôvodu, ktorý odpadol (v prípade odstúpenia od zmluvy). Podľa súdu prvej inštancie v aktuálnom štádiu konania, pre účely rozhodovania o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, však nebolo možné vyvodiť záver, že by žalobkyňou tvrdená pohľadávka na vydanie bezdôvodného obohatenia neexistovala. Posúdenie existencie a dôvodnosti žalobkyňou tvrdenej peňažnej pohľadávky voči žalovanému bude predmetom konania vo veci samej. Pre účely nariadenia zabezpečovacieho opatrenia však bola existencia pohľadávky žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia osvedčená.

1.5 Podľa súdu prvej inštancie žalobkyňa osvedčila aj existenciu dôvodnej obavy, že prípadná exekúcia na vymoženie jej pohľadávky voči žalovanému bude ohrozená. Žalobkyňa predloženými výpismi z listov vlastníctva pre katastrálne územie F. osvedčila, že žalovaný nebytové priestory (apartmány), ktoré boli/sú v jeho vlastníctve, postupne prevádza do vlastníctva tretích osôb. Dokonca apartmán, vo vzťahu ku ktorému sa domáhala nariadenia zabezpečovacieho opatrenia návrhom zo dňa 11.08.2023, sa v priebehu konania o nariadení zabezpečovacieho opatrenia stal predmetom kúpnej zmluvy, čo mal súd prvej inštancie osvedčené zo skutočnosti, že v katastri nehnuteľností bola vyznačená plomba o prebiehajúcom konaní o vklade na základe kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie tiež prihliadol ku skutočnosti, že žalovaný neposkytol žalobkyňi, a to ani na základe jej návrhu v mailovej komunikácii predchádzajúcej podaniu návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, žiadnu záruku (zabezpečenie) splnenia záväzku. Navyše, v uvedenej komunikácii uviedol, že aktuálne nie je v jeho možnostiach dlh splniť a navrhol žalobkyňi splnenie záväzku po predaji apartmánu, ktorý mal byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy (s výstavbou ktorého doposiaľ nezačal), tretej osobe. Vzhľadom na koncept podnikania žalovaného vo vzťahu ku projektu Demänová Village, ktorý mal súd osvedčený zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, bolo možné vyvodiť záver, že žalovaný si postupným prevodom vlastníckeho práva k jednotlivým apartmánom plní aj záväzky zo zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. To však

nič nemení na skutočnosti, že, v dôsledku uvedených prevodov, postupne strácal vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, z ktorých by mohla byť prípadne uspokojená pohľadávka žalobkyne.

1.6 Súd prvej inštancie mal osvedčenú aj primeranosť nariadeného zabezpečovacieho opatrenia, prihliadajúc k výške žalobkyňou osvedčenej peňažnej pohľadávky voči žalovanému, výške žalobkyňou osvedčenej ceny za apartmán v rezorte Demänová Village vo výmere 26 m² a skutočnosti, že žalobkyňa navrhla zriadiť záložné právo k nebytovému priestoru, ktorý predstavuje zariadenie služieb (teda nie apartmán), pričom jeho výmera je približne vo veľkosti výmery apartmánu v apartmánovom dome súpisné číslo XXX (vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve prislúchajúceho k uvedenému nebytovému priestoru a veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve prislúchajúcich k jednotlivým apartmánom podľa zápisu na liste vlastníctva).

1.7 V súlade s citovaným zákonným ustanovením súd prvej inštancie uložil žalobkyni povinnosť v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia podať na príslušnom súde žalobu proti žalovanému o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 71.100,- eur s príslušenstvom, nakoľko návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia bol podaný ešte pred podaním žaloby vo veci samej. Uvedenú skutočnosť mal súd prvej inštancie osvedčenú zo skutkových tvrdení žalobkyne, uvedených v návrhu, v ktorom uviedla, že si nárok vo veci samej uplatní v upomínacom konaní.

2. Proti uvedenému uzneseniu podal odvolanie žalovaný z toho dôvodu, že neboli splnené procesné podmienky /§ 343 ods. 1 písm. a) CSP/ a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci /§ 365 ods. 1 písm. h) CSP/. Odvolateľ tiež uviedol, že čo sa týka spoločností žalovaného, je potrebné uviesť, že sa jedná výlučne o selektívny výber žalobkyne. Všetky menované spoločnosti majú aktíva, vlastní nehnuteľnosti, čo je možné si overiť vo verejne dostupných zdrojoch G. alebo kataster nehnuteľností. Žalovaný, alebo jeho konateľ, je tiež spoločníkom či už sám, alebo prostredníctvom iných spoločností v spoločnostiach, ktoré dosahujú skutočne výborné výsledky, napr. Slovak Property Group, a.s., IČO: 43842861, kde sú aktíva za viac ako 6 mil. Eur, alebo MARA HOLIDAY RESORT, s.r.o., IČO: 4454871 s aktívami za takmer 2 mil. Eur. Uvedené tvrdenia žalobkyne preto žalovaný v plnom rozsahu odmieta a považuje ich iba za teoretické úvahy, ktoré nevychádzajú zo znalosti situácie a samotného podnikateľského zámeru žalovaného, ani z verejne dostupných zdrojov, napr. finančných ukazovateľov žalovaného zverejnených na G. alebo G.. V uvedenej súvislosti bolo preto absolútne irelevantné zaoberanie sa zo strany žalobkyne podnikateľským modelom spoločníka žalovaného, spoločnosti KHP, s.r.o., ktorý ani nebol žalovanou stranou a tým odôvodňovať návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktoré má pôsobiť na úplne iný právny subjekt. Žalovaný tiež uviedol, že s ohľadom na zabezpečenie funkčnosti a prevádzkyschopnosti areálu DEM?NOVÁ VILLAGE je potrebné, aby aspoň časť nebytových priestorov v apartmánových domoch bola vo výlučnom vlastníctve žalovaného (napr. kotolňa, lyžiareň, technická miestnosť a pod.), z čoho je zrejmé, že žalovaný bude aj

v priebehu ďalšieho obdobia disponovať vlastníckym právom k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v areáli DEM?NOVÁ VILLAGE. Žalobca vlastní nebytové priestory

v iných stavbách v areáli DEM?NOVÁ VILLAGE od roku 2019, pričom ich do dnešného dňa nijakým spôsobom nescudzil, nezaťažil, ani neurobil žiaden iný úkon, ktorým by sa podľa žalobkyne „zbavoval“ vlastníctva. Úvaha žalobkyne podľa odvolateľa nie je založená na reálnej znalosti, sú to iba jej domnienky, ktoré nemajú žiaden právny základ, ktorý by bol reálne preukázaný. Za daných okolností tak absentuje základný predpoklad nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, a to existencia obavy, že exekúcia bude ohrozená. Žalobkyňa teda dostatočným spôsobom neosvedčila obavu ohrozenia výkonu exekúcie a aj v tomto vníma žalovaný nesprávnosť právneho posúdenia veci zo strany súdu. Žalovaný poukázal na to, že okrem uvedených nebytových priestorov má vlastnícke právo aj k iným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území F., ako napr. k nebytovým priestorom zapísaným na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX, resp. aj na iných listoch vlastníctva. Žalovaný preto považuje zriadené zabezpečovacie opatrenie za neprimerané aj z dôvodu výšky uplatnenej pohľadávky žalobkyne, ktorá má byť predmetom zabezpečenia, vo vzťahu k výške tržieb, ktoré žalovaný dosiahol v roku 2021 a v roku 2022 a ktoré sú zverejnené na webovej stránke G.. Tržby žalovaného boli v roku 2021 v sume 5,27 milióna Eur, pričom výška zabezpečenej pohľadávky má predstavovať v porovnaní

s tržbami iba sumu 71.100,- eur. Za rok 2022 sú výnosy žalovaného v sume 7,25 mil. eur, aktíva vo výške presahujúcej 29 mil. Eur a tržby vo výške 7,28 milióna Eur. Išlo teda o zrejmy nárast, nie pokles. Tvrdenia o možnom ohrození exekúcie neboli pravdivé, v prospech čoho svedčí aj trend štatistiky spoločnosti žalovaného na G..

V kontexte vyššie uvedených skutočností žalovaný konštatoval, že žalobkyňa neosvedčila existenciu dôvodnej obavy, že prípadná exekúcia na vymożenie jej pohľadávky voči žalovanému bude ohrozená. Podľa odvolateľa s ohľadom na potrebu zabezpečovania funkčnosti areálu Demänová Village sa nemôže stať, že by žalovaný previedol vlastnícke právo na tretie osoby ku všetkým nebytovým priestorom, ktoré sa nachádzajú v areáli, pretože tieto nevyhnutne potrebuje na zabezpečenie jeho prevádzky. Žalovaný tak bude aj

v budúcnosti disponovať majetkom, ktorý bude možné postihnúť v rámci exekúcie. Taktiež skutočnosť, že žalovaný v časti e-mailovej komunikácie navrhol ako riešenie vysporiadania tvrdenej pohľadávky žalobkyne prevod vlastníckeho práva k nebytovému priestoru, ktorý má nadobudnúť žalobkyňa na základe uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, bolo jedným z možných riešení v tom čase, pričom samo o sebe neznamenalo, že by žalovaný nebol schopný po vyriešení právnych otázok súvisiacich s právnym úkonom žalobkyne nazvanom ako „odstúpenie od zmluvy“ zo dňa 29.06.2023, tvrdenú pohľadávku žalobkyne uspokojiť. Uvedené vyplýva aj z e-mailovej komunikácie medzi právnymi zástupcami sporových strán zo dňa 21.07.2023, v ktorej právny zástupca žalovaného jednoznačne právnemu zástupcovi žalobkyne potvrdil, že „nikdy nemal v úmysle Vašej klientke investované finančné prostriedky nevrátiť, ak sa rozhodne, že nechce byť súčasťou projektu.“, rovnako tak z e-mailovej komunikácie zo dňa 19.07.2023, v ktorej právny zástupca žalovaného o. i. uviedol, „ak máte záujem sa dohodnúť, dajte mi vedieť a ja prejdem s klientom možnosť výplaty a termínu.“ Žalovaný tak s ohľadom na všetky skutočnosti považuje návrh žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia za predčasný a napadnuté uznesenie vydané v rozpore s ust.

§ 343 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého „zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.“ Ďalej žalovaný namietal neprimeranosť zriadenia zabezpečovacieho opatrenia s ohľadom na spornosť právneho titulu, na základe ktorého sa žalobkyňa domáha vrátenia zálohy na kúpnu cenu. Žalovaný tiež poukázal na skutočnosť, že jedným z dôvodov, pre ktorý žalovaný zatiaľ nevrátil žalobkyňi zálohu na kúpnu cenu v sume 71.100,- Eur je ten, že bolo sporné, či žalovaný vôbec má takúto právnu povinnosť, ktorej splnenie od žalovaného požaduje žalobkyňa. Odvolateľ poukázal tiež na to, že žalobkyňa v podanom návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, medzi žalobkyňou a žalovaným bola dňa 28.02.2022 uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. H. D.. Predmetnú zmluvu považoval žalovaný za platne uzatvorenú a nemal žiaden dôvod sa domnievať, že by sa malo jednať o absolútne neplatný právny úkon podľa ust. § 37 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ako tvrdí žalobkyňa. Je úplne pochopiteľné, že v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom má byť nebytový priestor, ktorý sa má nachádzať v stavbe, ktorá zatiaľ nebola postavená, a teda ani zapísaná na príslušnom liste vlastníctva, nebolo prakticky možné uviesť všetky údaje za účelom špecifikácie stavby. To však samo o sebe nespôsobuje neplatnosť takto uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko všetky údaje, ktoré boli zmluvným stranám známe v čase uzatvorenia tejto zmluvy, sú v zmluve o budúcej kúpnej zmluve obsiahnuté. Je potrebné uviesť, že žalobkyňa zmluvu riadne podpísala, pričom súčasne v časti 6 ods. 6.9 žalobkyňa vyhlásila, že zmluve porozumela, táto sa zhoduje s jej slobodnou a vážnou vôľou a že ju neuzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na základe takto uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobkyňa zaplatila žalovanému zálohu na kúpnu cenu. Z uvedeného konania žalobkyne bolo zrejmé, že zmluvu

o budúcej kúpnej zmluve považovala žalobkyňa za platne uzatvorenú a ako budúca kupujúca nebytového priestoru označeného ako H. D. plánovala v budúcnosti nadobudnúť vlastnícke právo k uvedenému nebytovému priestoru. Z uvedeného dôvodu žalovaný považoval tvrdenia žalobkyne ohľadne neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve za účelové, ktorých cieľom mala byť snaha čo najskoršieho získania finančných prostriedkov od žalovaného. Podľa žalovaného v danom prípade existujú taktiež dôvodné pochybnosti

o platnosti odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalobkyne, teda, či boli vôbec splnené dohodnuté zmluvné podmienky na využitie možnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy žalobkyňou v zmysle príslušných ustanovení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z obsahu odstúpenia od zmluvy nebolo možné vyvodiť, podľa ktorého konkrétneho ustanovenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mala žalobkyňa odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalobkyňa v odstúpení od zmluvy iba uviedla, že odstupuje z dôvodu porušenia zmluvného záväzku stavebne zrealizovať, dokončiť výstavbu

apartmánového domu D. H. a podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia. V tejto súvislosti však žalovaný uviedol, že žalobkyňa bola oprávnená odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle časti 5 ods. 5.10 výlučne z dôvodu, že nebude výstavba apartmánového domu dokončená do 120 dní od termínu uvedeného v bode 4.1 zmluvy, teda do 30.06.2023. Až od tohto dátumu je možné počítať lehotu 120 dní a až po jej uplynutí využiť v prípade splnenia podmienok možnosť odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy zo strany žalobkyne, ak tak zamýšľala spraviť z uvedeného dôvodu, bol preto predčasný právny úkon, a v tomto prípade aj absolútne neplatný. Žalovaný sa preto nestotožnil s právnym názorom súdu uvedeného v bode 25. napadnutého uznesenia, v ktorom súd uviedol, že „v aktuálnom štádiu konania, pre účely rozhodovania o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, však nebolo možné vyvodiť záver, že by žalobkyňou tvrdená pohľadávka na vydanie bezdôvodného obohatenia neexistovala. ... Pre účely nariadenia zabezpečovacieho opatrenia však bola existencia pohľadávky žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia osvedčená.“ Práve naopak, žalobkyňa návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia odôvodnila nepreukázaným nárokom na zaplatenie sumy 71.100,- eur, vo vzťahu ku ktorému má žalovaný dôvodné pochybnosti o jeho oprávnenosti. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolateľ konštatoval, že nebol naplnený účel zabezpečovacieho opatrenia, preto navrhol, aby odvolací súd zrušil uznesenie súdu prvej inštancie a žalovanému priznal voči žalobkyňi právo na náhradu trov konania.

3. K podanému odvolaniu sa vyjadrila žalobkyňa, ktorá uviedla, že argumentácia žalovaného, čo do iných spoločností, v ktorých má jediný spoločník spoločnosti žalovaného (spoločnosť KHP, s.r.o., jediným spoločníkom a konateľom ktorej je p. A. I.) alebo konateľ žalovaného (p. A. I.) majetkovú účasť, smerovala k tomu, že predmetné osoby (rozumej jediný spoločník spoločnosti žalovaného, konateľ žalovaného) dľa svojich potrieb a rozhodnutia určujú, aké aktíva tá-ktorá spoločnosť nadobudne do svojho majetku, aké projekty bude tá-ktorá spoločnosť realizovať, t. j. že predmetné osoby svoje projekty realizujú prostredníctvom viacerých spoločností. Žalobkyňa tiež uviedla, že v neposlednom rade pravdepodobný pozemok, na ktorom mal byť apartmánový dom D. H. postavený, a to KKN pozemok s parc. č. 390/24, k.ú. F., je vo výlučnom vlastníctve obchod. spol. TATRA SPC3, s.r.o., IČO: 44 371 021, v ktorej jediným konateľom je pán A. I.. Žalobkyňa poukázala na to, že nemá pohľadávku voči iným spoločnostiam, v ktorých má majetkovú účasť či spoločník spoločnosti žalovaného alebo jeho konateľ, preto ich majetková situácia je v danom konaní právne irelevantná. Žalobkyňa v rámci mimosúdnych rokovaní

so žalovaným žiadala od žalovaného poskytnutie zabezpečenia (zo strany žalovaného alebo tretej osoby), ak by mal pristúpiť na dohodu o oddialení splatnosti jeho pohľadávky podľa požiadavky vznesenej žalovaným. Právny zástupca žalovaného oznámil právnemu zástupcovi žalobkyne, že poskytnutie ručiteľského vyhlásenia zo strany konateľa žalovaného nie je možné, cit. z e-mailu právneho zástupcu žalovaného z 21.7.2023: „to žiaľ nepôjde, sú tam iné zmluvné záväzky, ktoré také niečo vylučujú“. Zabezpečenie zo strany iných subjektov, napr. spol. Slovak Property Group, a.s., IČO: 43842861, MARA HOLIDAY RESORT, s.r.o., IČO: 4454871, ktoré podľa vyjadrenia žalovaného disponujú niekoľkomiliónovým majetkom, žalobcovi ponúknuté nebolo. Ďalej žalobkyňa uviedla, že tvrdenie žalovaného, že z dôvodu zabezpečenia funkčnosti a prevádzkyschopnosti areálu DEM?NOVÁ VILLAGE je potrebné, aby aspoň časť nebytových priestorov v apartmánových domoch bola vo výlučnom vlastníctve žalovaného (napr. kotolňa, lyžiareň, technická miestnosť a pod.), pričom žalovaný ich do dnešného dňa nijakým spôsobom nescudzil, nezaťažil, ani neurobil žiaden iný úkon, ktorým by sa podľa žalobcu „zbavoval“ vlastníctva a čo má dokazovať, že žalovaný bude aj v priebehu ďalšieho obdobia disponovať vlastníckym právom k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v areáli DEM?NOVÁ VILLAGE, je právne irelevantné. Predmetné priestory – kotolňa, lyžiareň, technická miestnosť o výmere v rozmedzí od 6 až 12 m² (viď výpisy z LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX a D. XXXX pre k.ú. F. založené

v súdnom spise), sú samé o sebe ťažko komerčne prevoditeľné z dôvodu účelového určenia na ktoré slúžia (na účel ktorý aj boli skolaudované, keďže zápis v príslušnom katastri nehnuteľností čo do druhu predmetných nebytových priestorov bol vykonaný na podklade kolaudačného rozhodnutia), slúžia pre potreby vlastníkov apartmánov nachádzajúcich sa

v tom-ktorom apartmánovom dome a ich hodnota je výrazne nižšia, ako hodnota apartmánu či obchodného priestoru. Žalobkyňa tiež uviedla, že výpismi z LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. F. žalobkyňa preukázala, že žalovaný od mesiaca jún 2023 za zač. mesiaca august 2023 predal 13 apartmánov, pričom žalovaný v ich predávaní pokračuje. Po začatí konania o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia medzi stranami, žalovaný predal ďalšie dva apartmány (vklad vlastníckeho práva ku ktorým bol príslušným orgánom katastra povolený dňa

14.09.2023), a to apartmán č. 13 z LV č. XXXX pre k.ú. F., z dôvodu ktorého bol žalobca nútený v tomto konaní zmeniť žalobu čo do predmetu záložného práva, a ďalej apartmán č. XX z LV č. XXXX pre k.ú. F.. Žalobkyňa tiež uviedla, že žalovaný tvrdeniami o dosahovaní miliónových tržieb a o zanedbateľnej výške pohľadávky žalobcu voči nemu, argumentoval už aj v rámci mimosúdnej komunikácie, napriek uvedenej tvrdenej finančnej kondícii však platí, že samotný žalovaný svoj majetok zaťažuje na zmluvnom základe, čo žalobkyňa preukázala výpisom z LV č. XXX pre k.ú. F., zo zápisu z časti „C“ (farchy) ktorého vyplýva, že žalovaný naposledy zriadil záložné právo k CKN pozemkom s parc. č. 540/9, 540/11, 540/78, 540/94, 540/95, 540/113, stavbe Letný bar bez súpisného čísla na CKN pozemku s parc. č. 540/95, stavbe Gril bez súpisného čísla na CKN pozemku s parc. č. 540/94, stavbe Reštaurácie so súpisným číslom XXX na CKN pozemku s parc. č. 540/785 v prospech: J. K. L., M., IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 2237/2022/ZZ, vklad ktorého bol povolený pod č. V-740/2023 dňa 16.03.2023; pričom na majetok žalovaného sú zriaďované záložné práva zabezpečovacími opatreniami, keď uvedené tvrdenia sú preukázané výpismi z LV č. XXXX a z LV č. XXXX pre k.ú. F., c) žalovaný v odvolaní nenamietal tvrdenia žalobcu o tom, že žalovaný – tak ako od žalobcu - inkasuje zálohy od záujemcov o kúpu apartmánov, na realizáciu ktorých nemá vydané ani len stavebné povolenia a apartmány ktoré žalovaný ponúka na predaj prostredníctvom web stránok G. , G. , G.. Žalobkyňa tiež uviedla, že jej pohľadávku nespĺnil ani v čiastočnom rozsahu a v rámci mimosúdnej komunikácie prostredníctvom svojho právneho zástupcu v e-mailli zo dňa 19.7.2023 sa vyjadril tak, že „Vzhľadom na náklady na zabezpečenie potrebných rozhodnutí v správnych konaniach a na výstavbu komplexu, nemá k dispozícii potrebné množstvo financií na okamžité vrátenie“ a v e-mailli zo dňa 23.7.2023 sa vyjadril tak, že „dáme apartmán do predaja a keď sa predá, vrátíme uhradenú kúpnu cenu najneskôr nasledujúci deň po povolení vkladu VP nového kupujúceho do KN“. V tejto súvislosti žalobkyňa pripomenula neexistenciu predmetného apartmánu s výstavbou ktorého žalovaný nielenže ani nezačal, ale na výstavbu ktorého doposiaľ nedisponuje ani stavebným povolením. Žalobkyňa tiež namietala tvrdenie žalovaného, že financovanie výstavby vykonáva z vlastných finančných prostriedkov bez potreby čerpania úveru z bankovej inštitúcie. Poukázala na to, že už zo samotnej Predbežnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami vyplýva, že žalovaný od záujemcov o kúpu apartmánov, na výstavbu ktorých nedisponuje ani stavebným povolením, požaduje vysoké zálohy – v prípade žalobcu v celkovej výške 71.100,- eur okamžite po uzatvorení Predbežnej zmluvy, zálohy, ktoré nie je možné považovať za vlastné zdroje žalovaného, keďže tak ako v danom prípade, mu môže vzniknúť povinnosť prijaté peňažné prostriedky vrátiť. Taktiež vyhodnotila ako nepravdivé tvrdenie žalovaného, že za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti nie je odkázaný na čerpanie úveru z banky. Žalobkyňa už pri podaní návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia preukázala výpisom z LV č. XXX pre k.ú. F., že žalovaný zriadil naposledy záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech: J. K. L., M., IČO: 31 320 155, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 2237/2022/ZZ, vklad ktorého bol povolený pod č. V-740/2023 dňa 16.03.2023 (bližšie k predmetnému záložnému právu viď aj bod 4 písm. a) tohto vyjadrenia). Žalobkyňa plne súhlasila s odôvodnením súdu prvej inštancie pod bodmi 23. až 27. odvolaním napadnutého rozhodnutia, čo do osvedčenia tam uvedených skutočností relevantných pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a odkazuje na ne. Súd prvej inštancie v odvolaní napadnutom rozhodnutí riadne skutkovo aj právne zdôvodnil nariadenie zabezpečovacieho opatrenia z dôvodu osvedčenia existencie pohľadávky žalobcu voči žalovanému, spôsobilosti navrhovanej nehnuteľnosti byť predmetom záložného práva a existencie dôvodnej obavy, že prípadná exekúcia na vymoženie pohľadávky žalobcu voči žalovanému bude ohrozená. Osvedčenie znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Súd prvej inštancie pod bodmi 4 až 16 odvolaním napadnutého rozhodnutia podrobne uviedol, ktoré skutočnosti mal osvedčené a z akých dôkazov. Žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd potvrdil rozhodnutie a priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

4. V replike sa žalovaný vyjadril tak, že v ďalšej časti bodu 1. vyjadrenia žalobkyňa odkázala na mimosúdne rokovania, v rámci ktorých žiadala žalovaného o poskytnutie zabezpečenia, ak by mala pristúpiť podľa jej tvrdenia na dohodu o oddialení splatnosti vrátenia kúpnej ceny. K uvedenej požiadavke žalobkyne žalovaný uviedol, že nemá žiadnu právnu povinnosť poskytovať žalobkyňi akékoľvek zabezpečenie, a to aj s ohľadom

na skutočnosť, že doteraz ani samotná žalobkyňa nemá ustálené, na základe akého právneho titulu by jej mal žalovaný vrátiť kúpnu cenu. Samotný návrh žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ako aj vydané uznesenie konajúceho súdu o jeho nariadení, sa týkalo nebytového priestoru v suteréne apartmánového domu J, ktorý je na LV č. XXXX označený ako druh nebytového priestoru X, t. j. zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské), ktorý slúži práve na vyššie uvedené účely, teda ako obslužná miestnosť pre potreby vlastníkov apartmánov. Žalovaný tiež uviedol, že uzatváraním kúpnych zmlúv plní svoje záväzkové povinnosti vyplývajúce z uzatvorených zmlúv o budúcej kúpnej zmluve, ktorých predmetom je záväzok žalovaného previesť vlastnícke právo k príslušným apartmánom v daných apartmánových domoch budúcim kupujúcim. Uvedené prevody vlastníckeho práva zo strany žalovaného teda nepreukazujú zbavovanie sa majetku žalovaným, ale plnenie si jeho zmluvných povinností. Žalovaný tiež poukazuje na skutočnosť, že práve poukázanie žalobkyne na prijímanie finančných prostriedkov žalovaným od budúcich kupujúcich preukazuje, že žalovaný má k dispozícií finančné prostriedky, a teda samotná žalobkyňa spochybnila svoje tvrdenia, ktoré mali odôvodňovať jej návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorého sa domáha. Ak žalovaný prijme od budúcich kupujúcich uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodnuté zálohové platby na budúcu kúpnu cenu, je zrejmé, že žalovaný sa stane ich vlastníkom. Žalobkyňa podľa odvolateľa žalobkyňa doteraz nijakým spôsobom neosvedčila existenciu pohľadávky voči žalovanému, ani existenciu dôvodnej obavy, že by exekúcia bola ohrozená. Žalovaný tak opätovne navrhol, aby odvolací súd zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. a) a d) Civilného sporového poriadku a z odvolacích dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. a) a h) Civilného sporového poriadku v celom rozsahu zrušil uznesenie Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 18.08.2023, sp. zn. 10C/68/2023 a žalovanému priznal voči žalobkyni právo na plnú náhradu trov konania vo výške 100 % a právo na plnú náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 100 %.

5. V duplike sa žalobkyňa vyjadrila tak, že tvrdenia a vyjadrenia žalovaného z 20.11.2023 považuje v celom rozsahu za účelové, nesúhlasí s nimi, v celom rozsahu sa pridržiava svojich doterajších tvrdení a vyjadrení a odkazuje na ne. K mimosúdnej dohode strán nedošlo z dôvodu, že žalovaný nebol schopný splniť svoj záväzok voči žalobkyni, pričom išlo o skutočnosť, ktorá vyplýva z mimosúdnej komunikácie právnych zástupcov strán. Poukázala tiež na to, že dňa 05.10.2023 podala na súd žalobu vo veci samej ako návrh na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní. Keďže žalovaný podal odpor proti vydanému platobnému rozkazu, následne podala súhlas s pokračovaním v konaní. Okresný súd Banská Bystrica dňa 28.11.2023 vydal upovedomenie o postúpení veci Mestskému súdu Bratislava IV. Okrem toho poukázala na to, že žalovaný je zverejnený v Zozname daňových dlžníkov Finančnej správy SR s dlhom na dani 705,60,- eur a je voči nemu ako povinnému vydané exekučné konanie súdnym exekútorom Mgr. Jánom Kostkom na návrh oprávneného IP TRADE Services s.r.o., IČO: 35 921 633 na základe poverenia vydaného dňa 16.10.2023 Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 11Ek 2081/2023. Žalobkyňa preto žiada, aby odvolací súd potvrdil napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie a priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania.

6. Žalovaný sa vyjadril k duplike žalobkyne tak, že k dátumu 05.12.2023 nie je o žalovanom v registri exekúcií žiaden záznam, keďže došlo k úhrade daňového nedoplatku v sume 705,60,- eur žalovaným dňa 24.11.2023.

7. Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd (§ 34 CSP), prejednal odvolanie žalovaného, ktoré bolo podané v zákonnej lehote oprávnenou osobou a proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné. Odvolanie bolo prejednané bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 CSP, pretože nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a ani si to nevyžadoval dôležitý verejný záujem. Odvolanie prejednal podľa § 379 až § 485 Civilného sporového poriadku a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, preto rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

8. Podľa § 365 CSP odvolacie dôvody (odsek 1 písmeno h)), podľa ktorého napadnuté uznesenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a podľa § 343 ods. 1 písm. a) CSP z dôvodu, že neboli splnené procesné podmienky.

9. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

10. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Navrhovateľ podanie odvolania odôvodnil dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP, pričom odvolací súd zastáva názor, že uvedený odvolací dôvod nebol naplnený. Zároveň poukázal na to, že neboli splnené procesné podmienky pre vydanie zabezpečovacieho opatrenia podľa § 343 ods. 1 CSP, s ktorým názorom žalovaného sa odvolací súd nestotožnil.

11. Odvolací súd sa po preskúmaní napadnutého rozhodnutia z hľadísk žalovaným uplatnených odvolacích dôvodov stotožňuje so správnymi skutkovými zisteniami súdu prvej inštancie, ako aj právnym posúdením prejednávanej veci. Odvolanie žalovaného nemožno považovať za opodstatnené, lebo súd prvej inštancie v potrebnom rozsahu zistil skutkový stav, vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti a vykonané dôkazy správne vyhodnotil podľa svojej úvahy, na zistený skutkový stav aplikoval právne relevantné právne predpisy a správne ich posúdil. Na doplnenie a zdôraznenie obsahovej správnosti napadnutého rozhodnutia k odvolaniu žalovaného a k podstatným vyjadreniam strán sporu v danom odvolacom konaní odvolací súd udáva nasledovné.

12. Podľa § 343 CSP ods. 1 zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

13. Podľa § 343 ods. 2 CSP záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

14. Podľa § 343 ods. 3 CSP výkon záložného práva môže nastať až potom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

15. Podľa § 344 CSP ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

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

17. Inštitút zabezpečovacieho opatrenia v zmysle § 325 CSP v spojení s § 344 CSP má za účel okamžite (t. j. ešte pred rozhodnutím vo veci samej) v prípade obavy ohrozenia budúcej exekúcie uložiť povinnosti druhej strane sporu. Zásadným v rámci konania o zabezpečovacom opatrení je rýchle (neodkladné) rozhodnutie, z čoho vyplýva, že v tomto konaní nie je možné relevantné skutočnosti dostatočne objektívne zistiť spôsobom, ako sa to deje v riadnom konaní vo veci samej. Z uvedených dôvodov sa v rámci tohto inštitútu rozhoduje v zásade na základe osvedčenia nároku ako takého.

18. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie pod bodmi 23. až 27. odvolaním napadnutého rozhodnutia čo do osvedčenia tam uvedených skutočností relevantných pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a zároveň naň odkazuje. Súd prvej inštancie v odvolaní napadnutom rozhodnutí riadne skutkovo aj právne zdôvodnil nariadenie zabezpečovacieho opatrenia z dôvodu existencie pohľadávky žalobcu voči žalovanému, spôsobilosti navrhovaných nehnuteľností byť predmetom záložného práva a existencie dôvodnej obavy, že prípadná exekúcia na vymoženie pohľadávky žalobcu bude ohrozená. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že osvedčenie znamená, že s pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najpodstatnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní, ale postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Samotný súd prvej inštancie pod bodmi 4. a 16. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia podrobne uviedol, ktoré skutočnosti mal osvedčené a z akých dôkazov vychádzal.

19. Podľa názoru odvolacieho súdu rovnako ako súdu prvej inštancie pre účely konania o zabezpečovacom opatrení bola dostatočne osvedčená existencia pohľadávky voči žalovanému. Tento záver vyplýva zo zistených dôkazov predložených žalobkyňou, podľa ktorých bolo osvedčené, že ako budúca kupujúca so žalovaným ako budúcim predávajúcim uzatvorila dňa 28.02.2022 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej mal byť predaj nebytového priestoru v apartmánovom dome

postavenom na pozemku zapísanom ako parcela KN-C 390/24 k. ú. F.. Žalobkyňa v konaní dostatočne osvedčila, že na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaplatila žalovanému sumu 71.100,- eur ako zálohu a zároveň v návrhu tvrdila, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná, a preto jej malo vzniknúť bezdôvodné obohatenie. V skutočnosti má žalobkyňa právo voči žalovanému na zaplatenie uplatnenej pohľadávky, bude predmetom konania vo veci samej v súčasnej fáze súdneho konania o zaplatenie bezdôvodného obohatenia, kedy ešte nebolo vykonané riadne dokazovanie (návrh vo veci samej bol podaný dňa 05.10.2023), ešte nie je možné rozhodnúť o oprávnenosti obrany žalovaného.

20. V otázke obavy, že exekúcia bude ohrozená, sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje so stanoviskom súdu prvej inštancie uvedenom v odseku 26. odôvodnenia napadnutého uznesenia.

21. Z obsahu § 343 a ani zo žiadneho ďalšieho ustanovenia CSP nevyplýva záver v tom zmysle, že obava z ohrozenia budúcej exekúcie môže vzniknúť iba na základe nejakých konkrétnych úkonov žalovaného. Súd prvej inštancie celkom správne poukázal na skutočnosť, že pokiaľ by bolo možné zriadiť záložné právo až po realizácii úkonov žalovaného, tak by sa inštitút zabezpečenia peňažnej pohľadávky zriadením sudcovského záložného práva minul predpokladanému účinku. Uvedené vyplýva z jednoduchej dedukcie, že v čase rozhodovania o zriadení záložného práva až po vykonaní úkonov žalovaného (napríklad predaj, darovanie, zámena a podobne) by už žalovaný nemusel byť vlastníkom príslušných vecí, čo by malo za následok nemožnosť vydania navrhovaného sudcovského záložného práva. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že pri posudzovaní existencie obavy ohrozenia budúcej exekúcie je potrebné v každom jednom individuálnom prípade vychádzať z celkovej aktuálnej situácie ohľadom osoby žalovaného (hospodárske výsledky, finančná situácia, úverová zaťaženosť, zaťaženie majetku, existencia ďalších súdnych sporov a podobne) a nielen z toho, či žalovaný vykonal nejaké konkrétne úkony smerujúce k znižovaniu hodnoty jeho majetku.

22. Podľa odvolacieho súdu v miere nevyhnutnej pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia bola tak existencia pohľadávky žalobcu voči žalovanému osvedčená, keďže nebola jednoznačným spôsobom vyvrátená. Rovnako bola osvedčená aj obava žalobkyne, že z ohrozenia exekúcie vzhľadom k faktickým a právnym úkonom žalovaného, ako bol predaj existujúcich apartmánov, prevádzkovanie rezortu Demänová Village a napriek uvedeným aktívam neuhradenie pohľadávky žalobkyne, neschopnosť žalovaného uspokojiť pohľadávku žalobkyne (ani čiastočne podľa vyjadrenia právneho zástupcu v rámci mimosúdnej komunikácie), uprednostňovanie úhrady iných záväzkov zo strany žalovaného (žalovaný zálohu na kúpnu cenu apartmánu H. poskytnutú mu žalobcom použil okrem iného na výstavbu komplexu, t. j. iných nehnuteľností, než na ktorú mu žalobca predmetnú zálohu poskytol), navyšovanie zadlženosti žalovaného jednak úverom a jednak predajom právne neexistujúcich nehnuteľností, uzatváraním zmlúv o budúcej kúpnej zmluve, titulom ktorých žalovaný prijíma zálohové platby, pričom by samotnú výstavbu predmetných apartmánov nebol schopný zrealizovať, keďže nedisponuje právoplatným stavebným povolením.

23. Súd prvej inštancie nariadeným zabezpečovacím opatrením zabezpečil pomerne veľkú pohľadávku žalobkyne (71.100,- eur). Pri rozhodovaní vychádzal z toho, že žalovaný je v registri záložných práv registrovaný ako záložca vo viacerých prípadoch. Zároveň je potrebné uviesť, že žalovaný napriek tvrdeniam o tom, že dosahuje miliónové tržby a o zanedbateľnej výške pohľadávky žalobkyne voči nemu, však zaťažil svoj majetok, konkrétne viaceré pozemky zapísané na LV XXX k. ú. F., v prospech J. K. L..

24. Zriaďovanie záložného práva na veciach dlžníka vo všeobecnosti komplikuje možnosť veriteľa domôcť sa uhradenia svojej pohľadávky z takto založeného majetku. Z uvedeného je zrejmé, že ďalšie zaťažovanie majetku žalovaného reálne vyvoláva obavu z ohrozenia budúcej exekúcie za účelom uhradenia pohľadávky žalobkyne.

25. Námietku žalovaného ohľadne neprimeranosti zriadenia zabezpečovacieho opatrenia s ohľadom na majetkové pomery žalovaného vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodnú. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že pozemok, na ktorom mal byť apartmánový dom D. H. postavený, a to CKN pozemok s parc. č. 390/24 k. ú. F. je vo výlučnom vlastníctve obchodnej spoločnosti TATRA SPC3, s.r.o., IČO: 44 371 021, v ktorej je jediným konateľom A. I., žalobkyňa nemá pohľadávku voči iným spoločnostiam, v ktorých má majetkovú účasť, či spoločník spoločnosti žalovaného alebo jeho konateľ, preto je majetková situácia v danom konaní právne irelevantná. Navyše žalobkyňa v rámci mimosúdnych rokovaní so žalovaným žiadala od neho poskytnutie zabezpečenia (zo strany žalovaného alebo tretej osoby) za

účelom prístúpenia k dohode o oddialení splatnosti jeho pohľadávky podľa požiadavky vznesenej žalovaným. Právny zástupca žalovaného však oznámil právnomu zástupcovi žalobkyne, že poskytnutie ručiteľského vyhlásenia zo strany konateľa žalovaného nie je možné, ako to vyplýva z emailu zo dňa 21.07.2023.

26. Neobstojí námietka žalovaného ohľadne neprimeranosti zriadenia zabezpečovacieho opatrenia s ohľadom na spornosť právneho titulu, na základe ktorého sa žalobkyňa domáha vrátenia zálohy za kúpnu cenu spočívajúcu v tom, že výška pohľadávky žalobkyne voči žalovanému je v nižšom rozsahu, a to vo výške 47.400,- eur, pretože žalobkyňa od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpila bez uvedenia dôvodu podľa bodu 5.4 uvedenej zmluvy s povinnosťou zaplatiť odstupné vo výške 10 % z celkovej dohodnutej kúpnej ceny podľa časti 3 uvedenej zmluvy. V tejto súvislosti odvolací súd konštatuje, že platne odstúpiť je možné iba od platnej zmluvy, pričom platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobkyňa namieta z dôvodu jej absolútnej neplatnosti, pričom v prípade jej úspechu vo veci samej je otázka odstúpenia od zmluvy irelevantná.

27. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že financovanie výstavby vykonáva z vlastných finančných prostriedkov bez potreby čerpania úveru z bankovej inštitúcie, odvolací súd konštatuje, že už zo samotnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej medzi stranami sporu vyplýva, že žalovaný od záujemcov o kúpu apartmánov, na výstavbu ktorých nedisponuje ani stavebným povolením, požaduje zálohy v pomerne vysokej výške, a to okamžite po uzatvorení takejto zmluvy, pričom takéto zdroje nemožno považovať za vlastné zdroje žalovaného.

28. Ako nedôvodnú vyhodnotil odvolací súd aj námietku týkajúcu sa tvrdenia žalovaného o tom, že žalovaný nikdy nemal v úmysle žalobcovi investované prostriedky nevrátiť, ak sa rozhodne, že nechce byť súčasťou predmetného produktu, alebo že pre tento prípad navrhne možnosti výplaty a termínu, keďže z emailu právneho zástupcu žalovaného z 23.07.2023 bolo preukázané, že tento navrhoval žalobkyňu vrátenie peňazí v niekoľkomesačnom, resp. v niekoľkoročnom časovom horizonte, nakoľko na výstavbu apartmánového domu D. H. žalovaný nedisponuje stavebným povolením.

29. Ďalšie argumenty žalovaného v odvolacom konaní odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vyporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku či pripomienku nastolenú stranou, je potrebné, aby bolo reagované len na podstatné a relevantné argumenty strán konania (porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 200/09 a pod.). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu zaoberajúcu sa ďalšími irelevantnými okolnosťami prejednávanej veci, už nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

30. O nároku na náhradu trov konania rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí vo veci samej.

31. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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

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

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

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

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

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

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

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

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)