

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 38Cb/2/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5623217126  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Novotná Mlinárčsik  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2024:5623217126.1

## Uznesenie

Okresný súd Žilina v spore žalobcu: PATRIOT GROUP, s. r. o., so sídlom Kpt. Jaroša 1312/29, 911 01 Trenčín, IČO: 45 407 657, zastúpený: Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Kpt. Jaroša 1312/29, 911 01 Trenčín, IČO: 47 256 907, proti žalovanému: TATRA SPC8, s. r. o., so sídlom Moyzesova 6, 811 05 Bratislava, IČO: 44 544 863, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Nariaďuje zabezpečovacie opatrenie a zriaďuje v prospech žalobcu záložné právo na nehnuteľnostiach vo výlučnom vlastníctve žalovaného zapísaných na LV č. XXXX, pre katastrálne územie A. ako

- pozemok parcela registra C č. XXX/XX - B. C. D. E. o výmere XX m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra C č. XXX/XX - B. C. D. E. o výmere XXX m<sup>2</sup> a
- stavba – Vzorová chata A. súpisné č. XXX, postavená na pozemku parcela registra C č. XXX/XX – B. C. D. E. o výmere XX m<sup>2</sup>,

na zabezpečenie pohľadávky žalobcu voči žalovanému na náhradu škody vo výške 67.152,64 eur s príslušenstvom, uplatnenej žalobcom návrhom na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní, vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod spisovou značkou 14Up/1580/2023.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným súdu dňa 22.12.2023 sa žalobca domáha, aby súd nariadil zabezpečovacie opatrenie a zriadil v prospech žalobcu záložné právo k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalovaného, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie A., za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu voči žalovanému vo výške 67.152,64 eur s príslušenstvom. Na odôvodnenie podaného návrhu uviedol, že voči žalovanému má pohľadávku vo výške 67.152,64 eur s príslušenstvom z obchodno-právneho vzťahu medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako budúcim predávajúcim založeného Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve č. F. zo dňa 03.12.2021, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť špecifikovaná v bode 1.1. Zmluvy. Podľa bodu 4.4. sa žalovaný zaviazal skolaudovať predmet budúcej kúpnej zmluvy v termíne najneskôr do 31.07.2022. Pre prípad porušenia tohto záväzku bol žalobca oprávnený od budúcej kúpnej zmluvy odstúpiť. Žalobca uhradil dojednanú kúpnu cenu vo výške XXX.XXX,- eur dňa 07.12.2021. V dôsledku porušenia bodu 4.4. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalovaným žalobca dňa 17.05.2023 od Zmluvy odstúpil a vyzval žalovaného na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny v lehote podľa bodu 5.8. Zmluvy do 18.08.2023. Žalovaný poskytnuté plnenie vrátil žalobcovi dňa 16.08.2023 v sume XXX.XXX,- eur, dňa 24.08.2023 v sume XX.XXX,- eur, dňa 25.08.2023 v sume XX.XXX,- eur a dňa 02.11.2023 v sume XXX.XX,- eur. Na preukázanie uvedených tvrdených skutočností žalobca predložil Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. F. z 03.12.2021 – č.l. 19 spisu, potvrdenie o úhrade kúpnej ceny – č.l. 17 spisu, potvrdenia o realizovaní úhrad žalovaným – č.l. 14 až 16 spisu, odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. F. zo dňa 03.12.2021 zo 17.05.2023 – č.l. 18 spisu spolu s dokladom o doručení žalovanému – č.l. 33 spisu.

2. Žalobca ďalej uviedol, že týmto konaním resp. nekonaním žalovaný porušil svoje zmluvné povinnosti, ako aj zákonnú povinnosť predchádzať škodám, v súvislosti s čím vznikla žalobcovi škoda vo výške spolu 67.152,64 eur, ktorá pozostáva zo sumy 15.461,48 eur predstavujúcej ušlý zisk za nemožnosť prenajímania apartmánu za obdobie platnosti Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve resp. nemožnosť inkasovať nájomné, kedy žalobca mal so žalovaným uzavretú Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, v zmysle ktorej mal požívať z nájmu apartmánu nájom t.j. teda zisk. Nakoľko išlo o investičnú kúpu, vytváranie zisku na strane žalobcu bolo pri uzatváraní Zmluvy o budúcej zmluve prioritou. Žalovaný predmetný apartmán prenajímal napriek tomu, že apartmánový dom nie je skolaudovaný, pričom nájom z tohto prenájmu si ponechával. Prehľad nájmu vyplýva z informácií od žalovaného. Žalobca k dnešnému dňu nemá k dispozícii údaje o nájme za 3., 4. a časť 5. mesiaca roku 2023, nakoľko žalovaný mu tieto údaje odmietol poskytnúť. Škoda ďalej pozostáva zo sumy 1.691,16 eur predstavujúcej náklady na právne zastúpenie vo veci uplatnenia nároku na zaplatenie sumy XXX.XXX,- eur prostredníctvom upomínacieho konania, kedy návrh bol podaný dňa 26.10.2023, suma prijatá dňa 02.11.2023 a konanie bolo zastavené. Ďalej žalobcom tvrdený nárok na náhradu škody pozostáva zo sumy 50.000,- eur predstavujúcej skutočnú škodu, ktorú bol žalobca nútený zaplatiť svojmu zmluvnému partnerovi z titulu zmluvnej pokuty za nezrealizovaný kontrakt, keďže naň nemal žalobca k dispozícii finančné prostriedky tak, ako s nimi rátal za predpokladu včasného vrátenia kúpnej ceny od žalovaného. Na preukázanie uvedených tvrdených skutočností žalobca predložil Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve – č.l. 34 spisu, vyčíslenie nájmu – č.l. 43 spisu, návrh na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní o zaplatenie sumy XXX.XXX,- eur – č.l. 46 a nasledujúce spisu, odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 22.05.2023 zo 04.09.2023 – č.l. 55 spisu a doklad o zaplatení zmluvnej pokuty vo výške 50.000,- eur – č.l. 54 spisu.

3. Dňa 11.12.2023 žalobca podal voči žalovanému na Okresný súd Banská Bystrica návrh na vydanie platobného rozkazu vo výške 67.152,64 eur s príslušenstvom, avšak vzhľadom na majetkové pomery a konanie žalovaného má žalobca obavu, že výkon rozhodnutia bude ohrozený a uspokojenie jeho pohľadávky nebude možné.

4. Vo vzťahu k skutočnostiam odôvodňujúcim potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia žalobca uviedol, že má vedomosť o tom, že žalovaný má značný počet ďalších veriteľov a taktiež o mnohých súdnych konaniach vedených proti žalovanému, pričom príkladmo označil konania vedené na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 10C/68/2023, 4C/60/2023, 10C/40/2023 a konanie vedené na Mestskom súde Bratislava IV pod sp.zn. 41C/3/2023 a s prihliadnutím na skutočnosť, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, doposiaľ nebola skolaudovaná a taktiež s prihliadnutím na konanie žalovaného má žalobca za to, že je možné predpokladať nárast záväzkov žalovaného, ako aj počtu súdnych konaní vedených proti žalovanému. S prihliadnutím na spôsob akým žalovaný predal apartmány v dvoch veľkých apartmánových domoch, ktoré doposiaľ nie sú skolaudované a vedené v katastri nehnuteľností je predpoklad, že ďalšie subjekty, ktoré vystupujú vo vzťahoch so žalovaným ako budúci kupujúci, budú postupne pre ich neisté právne postavenie odstupovať od uzatvorených zmlúv o budúcich zmluvách, v nadväznosti na čo je dôvodné predpokladať nárast záväzkov žalovaného z titulu povinností vrátenia kúpnych cien. Vo vzťahu k uvedeným skutočnostiam žalobca ako dôkaz označil snímku z katastrálnej mapy a satelitnú snímku – č.l. 59 a 58 spisu.

5. Žalobca ďalej poukázal na to, že na väčšine nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného sú zriadené záložné práva tretích subjektov, ktoré identifikoval, prípadne sú na listoch vlastníctva, na ktorých sú nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného evidované, vyznačené poznámky o nariadených neodkladných opatreniach. Ako dôkaz žalobca predložil výpisy z listu vlastníctva č. XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX D. XXXX pre katastrálne územie A. /č.l. 60 a nasledujúce spisu/.

6. Žalobca taktiež poukázal na skutočnosť, že žalovaný má splatný záväzok voči Finančnému riaditeľstvu Slovenskej republiky a podľa verejne dostupného registra je žalovaný v kríze. Taktiež má žalobca vedomosť o tom, že voči žalovanému bolo začaté daňové konanie spojené s daňovou kontrolou. V tejto súvislosti predložil výpis z registra G. – č.l. 82 spisu.

7. Žalobca ďalej vyjadril názor, že nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nijakým spôsobom neobmedzí žalovaného vzhľadom na výšku jeho záväzku voči žalobcovi s prihliadnutím na konanie

žalovaného, ako aj s poukazom na skutočnosť, že vo vzťahu k iným nehnuteľnostiam žalovaného už boli vydané neodkladné opatrenia v prospech ďalších veriteľov. Žalobca má za to, že vydanie zabezpečovacieho opatrenia v jeho prospech v danom prípade žiadnym spôsobom nezhorší postavenie žalovaného.

8. Podľa ustanovenia § 343 Civilného sporového poriadku č. 160/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov /ďalej len CSP/,

(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.

(2) Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

(3) Výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

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

10. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

11. Podľa ustanovenia § 336 ods. CSP,

(1) Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

(2) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

(3) Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

(4) Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

12. Zabezpečovacie opatrenie upravené v ustanovení § 343 CSP s primeraným použitím ustanovení o neodkladnom opatrení slúži v civilnom sporovom konaní na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa v prípade, že je obava, že exekúcia bude ohrozená. Základnými predpokladmi pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v zmysle ustanovenia § 343 CSP sú osvedčenie existencie peňažnej pohľadávky veriteľa a osvedčenie obavy z ohrozenia exekúcie pre prípad, že pohľadávka bude veriteľovi právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím. Vo vzťahu k uvedeným predpokladom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je navrhovateľ povinný v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia uviesť rozhodujúce skutočnosti a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

13. Pre potreby rozhodnutia o návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súd považuje za dostatočne osvedčenú existenciu pohľadávky žalobcu voči žalovanému titulom nároku na náhradu škody vo výške 67.152,64 eur v dôsledku porušenia povinnosti žalovaného zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. F. zo dňa 03.12.2021, ktoré viedlo k odstúpeniu žalobcu od predmetnej Zmluvy listom zo dňa 17.05.2023 doručeného žalovanému 18.05.2023 a zo strany žalovaného k vráteniu žalobcom zaplatenej kúpnej ceny celkom vo výške XXX.XXX,- eur. Predmetná pohľadávka žalobcu na náhradu škody vo výške 67.152,64 eur bola uplatnená žalobcom návrhom na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní podaným na Okresnom súde Banská Bystrica dňa 11.12.2023 a predmetný návrh spolu s jeho prílohami je súčasťou spisového materiálu na č.l. 113 až 161 spisu. Konanie je na Okresnom súde Banská Bystrica vedené pod spisovou značkou 14Up/1580/2023. Súd zdôrazňuje, že toto osvedčenie konštatuje výlučne vo vzťahu k podmienkam pre rozhodnutie o návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a neprejudikuje tým výsledok konania vo veci samej o nároku žalobcu na náhradu škody vo výške 67.152,64 eur s príslušenstvom. Vzhľadom na uvedené skutočnosti návrh žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je návrhom podaným po začatí konania vo veci samej, ktoré začalo podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní na Okresnom súde Banská Bystrica dňa 11.12.2023 /potvrdenie – č.l. 161 spisu/.

14. Súd ďalej konštatuje, že žalobca skutkovými tvrdeniami uvedenými v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v spojení s predloženými listinnými dôkaznými prostriedkami osvedčil obavu z možného budúceho ohrozenia exekúcie pre prípad, že pohľadávka bude žalobcovi priznaná právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu.

15. V rozsahu potrebnom pre rozhodnutie o návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sa súd oboznámil s listinnými dôkaznými prostriedkami predloženými žalobcom, pričom konštatuje, že z predloženého výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A. vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým žalobca navrhuje zriadiť záložné právo. Z ostatných vyššie označených výpisov z listu vlastníctva ďalej vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom aj ďalších nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území A., na ktorých viaznu záložné práva tretích subjektov, resp. vo vzťahu ku ktorým boli už súdom skôr nariadené zabezpečovacie alebo neodkladné opatrenia. Zároveň žalobca predloženými varovnými a dopĺňujúcimi informáciami týkajúcimi sa spoločnosti žalovaného z portálu H. osvedčil skutkové tvrdenia uvedené v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia týkajúce sa pochybností žalobcu o finančnej situácii žalovaného.

16. Súd pri rozhodovaní o návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vzhľadom na charakter tohto inštitútu vychádzal z dostatočne popísaných skutočností, ktoré na strane žalobcu vzbudzujú obavu z možnosti uspokojenia jeho pohľadávky voči žalovanému v exekučnom konaní z majetku žalovaného, osvedčených predloženými listinnými dôkaznými prostriedkami, a to vzhľadom na verejne dostupné informácie o finančnej situácii žalovaného. Zároveň na iných nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného už viaznu zmluvné záložné práva, napríklad v prospech I. B. D. J. K., D. / LV č. XXX/, viaceré záložné práva viaznu na nehnuteľnostiach vo výlučnom vlastníctve žalovaného zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie A., záložné právo viazne aj na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A., vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie, vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. bolo vydané neodkladné opatrenie Okresným súdom Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 10C/40/2023 a rovnako vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. a taktiež vo vzťahu k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie A. bolo nariadené zabezpečovacie opatrenia uznesením 4C/60/2023-Z-2893/2023. Uvedené skutočnosti môžu mať podstatný vplyv na možný rozsah uspokojenia pohľadávky žalobcu z majetku žalovaného. Na osvedčenie obavy zo zmarenia exekúcie pritom vo všeobecnosti postačuje, ak žalobca danosť tohto zákonného predpokladu osvedčí poukázaním na skutočnosti svedčiace o tom, že žalobca nebude v budúcnosti pravdepodobne schopný účinne vymôcť svoj peňažný nárok, pričom obava žalobcu z ohrozenia exekúcie je obavou reálnou a bezprostrednou. Súd má taktiež za to, že navrhované zabezpečovacie opatrenie neprímeraným spôsobom nezasahuje do vlastníckeho práva žalovaného k dotknutým nehnuteľnostiam.

17. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd uvádza, že považuje za osvedčené predpoklady pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v zmysle ustanovenia § 343 CSP, a to tak osvedčenie existencie peňažnej pohľadávky žalobcu voči žalovanému, ako aj osvedčenie obavy z ohrozenia exekúcie pre prípad, že pohľadávka bude žalobcovi priznaná právoplatným súdnym rozhodnutím. Z uvedených dôvodov súd návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vyhovel.

18. Vo výroku o nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol vo veci návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v celom rozsahu úspešný, preto mu súd priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, t.j. v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Odvolanie možno podať písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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).

Uznesenie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.