

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 38C/49/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423207547
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Gandelová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423207547.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu : I. P., J. XX.X.XXXX, G. Y. U. XXX/XX, G., zastúpený Advokátska kancelária VIS LEGIS, s.r.o., so sídlom Panenská 7, Bratislava, IČO : 47728949, proti žalovanému: RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., so sídlom Šancová 48, Bratislava, IČO : 51868971, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia takto

rozhodol:

I. Nariaďuje sa zabezpečovacie opatrenie v podobe zriadenia záložného práva v prospech žalobcu na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, nachádzajúce sa v katastrálnom území J. S., Q. G. - J. S., Q. G. F., D. Okresným Ú. G., H. Q., na X. Č.. XXXX a to : pozemky parcela registra „, K. Č..XXXXX/X, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 296 m2, parcela registra „, K. Č..XXXXX/XX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1046 m2, parcela registra „, K. Č..XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 53 m2 ; ďalej pozemky parcela registra „, K. Č.. XXXXX/X, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1117 m2, parcela registra „, K. Č..XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 279 m2, parcela registra „, K. Č.. XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 13 m2, parcela registra „, K. Č..XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 140 m2, parcela registra „, K. Č.. XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 14 m2 a ku stavbe so súp.č. XXXX, administratívna budova, postavená na pozemkoch parcela registra „, K. Č.. XXXXX/X, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 296 m2, parcela registra „, K. Č.. XXXXX/XX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1046 m2, parcela registra „, K. Č.. XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 53 m2, za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu voči žalovanému, vyplývajúcej z titulu odstúpenia žalobcu od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo X.XX. zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorenej medzi Žalobcom a Žalovaným v znení Dodatku č. X zo dňa XX.XX.XXXX na zaplatenie sumy 34.500 eur, spolu s úrokom z omeškania 13,25 % p.a. zo sumy 34.500 eur od XX.XX.XXXX do zaplatenia.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

odôvodnenie:

1. Návrhom, ktorý bol tunajšiemu súdu doručený dňa 6.11.2023, sa žalobca domáhal, aby súd zriadil záložné právo na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného.

2. Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia odôvodnil tým, že žalobca ako budúci kupujúci uzatvoril so žalovaným ako budúcim predávajúcim dňa XX.XX.XXXX zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX v znení dodatku č. X zo dňa X.X.XXXX. Žalovaný je vy'ľuč'ny'm vlastní'kom nehnuteľností' zapi'sany'ch v katastri nehnuteľností' Okresne'ho ú'radu G., H. Q., na X. U.'.' XXXX pre H. W. J. S., Q. G.- J. S., Q. G. F., a to: pozemkov: parcela registra „, K. U.' XXXXX/X, druh pozemku: Zastavana' plocha a na'dvorie, o vý'mere 296 m2, parcela registra „, K. U.' XXXXX/XX, druh pozemku: Zastavana' plocha a na'dvorie, o vý'mere 1046 m2, parcela registra „, K. U.' XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavana' plocha a na'dvorie, o vý'mere 53 m2 (ďalej len „pozemky administratívnej budovy“), pozemkov parcela

registra „, K. U.˘ XXXXX/X, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1117 m2, parcela registra „, K. U.˘ XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 279 m2, parcela registra „, K. U.˘ XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 13 m2, parcela registra „, K. U.˘ XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 140 m2, parcela registra „, K. U.˘ XXXXX/XXX, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 14 m2, administratívnej budovy so súp. c.˘ XXXX postavenej na Pozemkoch administratívnej budovy a to vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 v celku. V zmysle c.˘láňku 2 bod 2.1 a c.˘láňku 3 bod 3.1 a nasl. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa žalovaný zaviazal vyzvať žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, na základe ktorej by doslo k odplatnému prevodu predmetu prevodu, predstavujúceho byt označený podľa stavebno-technickej dokumentácie c.˘ 5.21 vrátane jeho príslušenstva, súčasti a vybavenia s predpokladanou výmerou podlahovej plochy vrátane príslušenstva 34,97 m2, ktorý sa mal nachádzať na 5 nadzemnom podlaží administratívnej budovy, vrátane predpokladaného spoluvlastníckeho podielu na spoločných c.˘astiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve administratívnej budovy, spoluvlastníckeho podielu k pozemkom administratívnej budovy a spoluvlastníckeho práva na prípadnom príľahlom pozemku k administratívnej budove, vrátane vlastníckeho práva k akýmkoľvek hnutelným veciam, a to zo žalovaného na žalobcu. V zmysle c.˘láňku 4 bod 4.1 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa žalovaný zaviazal vykonať všetky kroky k tomu, aby bol projekt rekonštrukcie administratívnej budovy ukončený v termíne do XX.XX.XXXX. Žalobca, žalovaný a spoločnosť AX CAPITAL s. r. o. (pôvodne pod obchodným menom TRH Byvania s. r. o.), so sídlom Suchej myto 4808/6, 811 03 Bratislava - mestská c.˘asť Stare Mesto, uzatvorili dňa XX.XX.XXXX Zmluvu o záväznej rezervácii c.˘íslo X.XX. Žalobca poukázal dňa X.X.XXXX v zmysle c.˘láňku 4 bod 4.1.1 Zmluvy o záväznej rezervácii a c.˘láňku 5. bod 5.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve c.˘asť rezervácieho depozitu vo výške 7.000 eur na účet žalovaného a ďalej dňa X.X.XXXX v zmysle c.˘láňku 4 bod 4.1.2 Zmluvy o záväznej rezervácii a c.˘láňku 5. bod 5.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve c.˘asť rezervácieho depozitu vo výške 3.000 eur na účet spoločnosti TRH Byvania s. r. o. Žalobca tak uhradil rezerváciu depozit spolu vo výške 10.000 eur. Žalobca následne v zmysle c.˘láňku 5. bod 5.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve poukázal dňa X.XX.XXXX v prospech žalovaného c.˘asť kúpnej ceny spolu vo výške 20.000 eur. Žalobca poukázal dňa X.X.XXXX v prospech žalovaného v zmysle Dodatku c.˘ 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sumu vo výške 4.500 eur. Žalobca tak uhradil žalovanému v súvislosti so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve sumu celkom vo výške 34.500 eur. Nakoľko žalovaný nevyzval žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy do uplynutia jedného roka od lehoty uvedenej v bode 4.1 zmluvy, t.j. do XX.XX.XXXX, žalobca listom zo dňa XX.X.XXXX odstúpil od zmluvy o budúcej zmluve v zmysle článku 8.3 zmluvy. Žalobca si voči žalovanému uplatnil na vrhom na vydanie platobného rozkazu zo dňa XX.XX.XXXX na rok na zaplatenie dlžnej sumy vo výške 34.500 eur s príslušenstvom a to v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 12Up/1571/2023. Okresný súd Banská Bystrica vydal dňa 26.10.2023 platobný rozkaz (sp.zn. 12Up/1571/2023), tento platobný rozkaz nie je právoplatný. Ďalej uviedol, že žalovaný má finančné problémy, o čom svedčí veľké množstvo exekučných konaní, veľké množstvo exekučných záložných práv zapísaných na LV č. XXXX. Žalovaný za účtovný rok XXXX ani nasledovne nezverejnil účtovnú závierku, nehnuteľnosť sa snažil previesť na tretiu osobu, čomu nasvedčuje vyznačenie plomby I.-XXXXX/XXXX, táto skutočnosť podľa žalobcu osvedčuje jeho dôvodnú obavu, že prípadná budúca exekúcia bude ohrozená snahou zbaviť sa nehnuteľnosti, najmä keď žalovaný podľa vedomostí žalobcu nemá iný majetok, ktorého speňažením by mohlo dôjsť k uspokojeniu jeho pohľadávky. V neposlednom rade žalobca uviedol, že v prípade úspechu v spore vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. B1-14C/17/2023 o určenie, že kúpna zmluva na nehnuteľnosti je neplatná, by žalovaný nebol vlastníkom nehnuteľnosti a žalobca a iní veritelia by stratili možnosť uspokojiť svoje pohľadávky voči žalovanému, s výnimkou veriteľov, ktorí majú k nehnuteľnosti zriadené záložné právo. Ďalej poukázal na to, že tunajší súd vydal uznesenie sp.zn. 56C/19/2023 dňa 21.8.2023, v zmysle ktorého na základe obdobného skutkového stavu a voči rovnakému žalovanému, zriadil sudcovské záložné právo, keď zriadil záložné právo v prospech J. G., nakoľko odstúpila od zmluvy o budúcej zmluve v totožnej administratívnej budove ako žalobca.

3. Ako dôkazy pripojil LV č. XXXX, zmluvu o budúcej zmluve číslo X.XX, dodatok ku zmluve o budúcej zmluve, výpisy z účtu, odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve zo dňa XX.X.XXXX, návrh na vydanie platobného rozkazu, platobný rozkaz zo dňa 26.10.2023 sp.zn. 12Up/1571/2023.

4. Súd o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia rozhodoval podľa ustanovenia § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“),

podľa 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.

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

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

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

8. Z charakteru zabezpečovacieho opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí vždy byť dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie.

9. Cieľom zabezpečovacieho opatrenia je posilnenie postavenia veriteľa a to zriadením záložného práva na špecifikovaný majetok dlžníka na zabezpečenie jeho pohľadávky, ktorá by mohla byť neskôr judikovaná, alebo už bola judikovaná, tak ako tomu je v prejednávanom prípade, s cieľom, aby sa zamedzilo, alebo zredukovalo možné nebezpečenstvo uspokojenia pohľadávky veriteľa. Cieľom tohto právneho inštitútu je teda posilnenie postavenia veriteľa zriadením záložného práva na konkrétny majetok dlžníka. Prostredníctvom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia získa veriteľ postavenie záložného veriteľa a bude môcť pristúpiť k výkonu záložného práva na uspokojenie judikovanej pohľadávky v exekučnom konaní aj napriek existencii skoršieho záložného práva.

10. Predpokladmi na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je existencia spôsobilého predmetu, čo v tomto spore je splnená požiadavka. Žalobca v návrhu preukázal, že žalovaný je vlastníkom predmetných nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX.

11. Ďalším predpokladom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia je skutočnosť, že zriadenie zabezpečovacieho opatrenia bude zabezpečovať peňažnú pohľadávku, čo je v danom prípade tiež splnené. Žalobca preukázal jej existenciu zmluvou o budúcej zmluve v znení dodatku č. 1, v zmysle ktorej uhradil v prospech žalovaného finančné prostriedky vo výške 34.500 eur. Žalobca preukázal, že od zmluvy odstúpil listom zo dňa XX.X.XXXX, odstúpenie nadobudlo účinnosť dňa XX.X.XXXX, doručením odstúpenia žalovanému. O existencii peňažnej pohľadávky žalobcu svedčí aj vydaný platobný rozkaz Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 12Up/1571/2023 zo dňa 26.10.2023.

12. V neposlednom rade nevyhnutným predpokladom úspechu návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je existencia obavy z budúceho zmarenia exekúcie. Pri skúmaní splnenia tejto podmienky súd vychádzal z konkrétnych skutkových okolností prejednávaného prípadu, žalobca odôvodnil obavu zmarenia prípadnej exekúcie už samotnou okolnosťou, že ide o jediný majetok žalovaného, o ktorom má vedomosť a na tejto nehnuteľnosti vznikajú nové zabezpečenia, prevažne exekučného charakteru, viazne na nich veľké množstvo záložných práv. Obava žalobcu je preto opodstatnená a preukázaná.

13. Podľa názoru súdu je rešpektovaná aj zásada proporcionality a nariadením zabezpečovacieho opatrenia nevzniká zjavný nepomer medzi právami žalobcu a povinnosťami žalovaného a preto návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súd vyhovel.

14. O trovách konania súd rozhodoval podľa ustanovenia § 255 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru je úspechu vo veci. Žalobca mal vo veci úspech, preto súd rozhodol, že má nárok voči žalovanému na náhradu trov konania v plnej výške.

15. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 262 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré môžu strany sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje v zmysle ustanovenia § 355 ods. 2 CSP v spojení s § 357 písm. d), § 362 ods. 1 CSP.

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) podľa ustanovenia § 363 CSP.