

Súd: Mestský súd Bratislava III  
Spisová značka: 60Cb/3/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1324205850  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 08. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lukáš Ilenin  
ECLI: ECLI:SK:MSBA3:2024:1324205850.1

## Uznesenie

Mestský súd Bratislava III v právnej veci žalobkyne SKELETON, a. s., so sídlom Nové záhrady I 13A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05, IČO: 46 662 936, zastúpenej JUDr. Michalom Novákom, advokátom so sídlom Ličartovce 161, Ličartovce 082 03, proti žalovanej DCJ, s.r.o., so sídlom Hlavné námestie 4, Bratislava 811 01, IČO: 50 900 854, o návrhu žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd návrh žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia z 12.07.2024 v celom rozsahu zamieťa.

II. Súd žalovanej nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia domáhala, aby súd zriadil záložné právo v jej prospech na zabezpečenie pohľadávky vo výške 95.940 eur s príslušenstvom na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovanej, vedenej na liste vlastníctva č. XXXX Okresného úradu Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava V, obec N. - M., katastrálne územie M., byt č. X., vchod D. A. Z. X, poschodie 1 mezanín, súpisné č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 17623/604302 a zároveň jej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Návrh odôvodnila tým, že v postavení veriteľa uzavrela so žalovanou v postavení dlžníka 27.04.2020 Dohodu o úhrade zmluvnej pokuty podľa Zmluvy o uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy č. B.B07.1.1 zo dňa 09.08.2019 (ďalej len „Dohoda“). V ustanovení čl. I., bod 1.6 Dohody žalovaná uznala nárok žalobkyne čo do dôvodu (zmluvná pokuta) a výšky 95.940 eur s dohodnutou splatnosťou zmluvnej pokuty do 31.12.2020. Žalovaná doposiaľ nevykonala ani len čiastočnú úhradu zmluvnej pokuty. Poukázala na to, že z inzerátu realitnej kancelárie ZENITH LUXURY Real Estate, ako aj z webovej stránky žalovanej sa dozvedela, že žalovaná má snahu predáť poslednú nehnuteľnosť v jej vlastníctve v projekte „Dve sýpky“ (ďalej len „Projekt“), a to byt A.B09.2 bližšie identifikovaný v bode 1. tohto uznesenia. Pohľadávku žalobkyne doteraz žalovaná neuhradila, pričom ale už došlo k predaju skoro všetkých nehnuteľností v projekte, za ktoré žalovaná musela získať finančné plnenia formou zaplatenia kúpnej ceny. Ďalej tvrdila, že aktuálne nedisponuje informáciou, či žalovaná disponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na úhradu zmluvnej pokuty, preto je daná dôvodná obava, že prípadná exekúcia po podaní žaloby o zaplatenie môže byť ohrozená. Podľa žalobkyne je preukázaná obava, že do času kým súd právoplatne rozhodne vo veci plnenia pohľadávky žalobkyne (zmluvná pokuta) nebude už predmetná nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovanej, keďže je evidentná jej snaha o scudzenie tejto nehnuteľnosti. Žalobkyňa sa obáva, že kým dôjde k prípadnému exekučnému konaniu, nebude existovať majetok žalovanej, ktorý by bolo možné postihnúť exekúciou, a teda prípadná exekúcia žalovanej pohľadávky bude ohrozená. O tomto podľa žalobkyne svedčí aj tá skutočnosť, že finančné prostriedky ktoré žalovaná dosiahla z už predaných bytov a nebytových priestorov v projekte neinvestovala na splatenie zmluvnej pokuty

napriek tomu, že zmluvná pokuta je po splatnosti. Ani prípadná odplata za nehnuteľnosť, ktorú by žalovaná jej predajom získala, nie je garanciou vymožiteľnosti pohľadávky žalobkyne v exekučnom konaní, pretože je na základe doterajšieho konania žalovanej (neuhradenie zmluvnej pokuty viac ako 3 a pol roka po termíne splatnosti) dôvodná obava, že zinkasovanú kúpnu cenu môže zabezpečiť pred prípadnou exekúciou napr. prevodom na bankový účet majetkovo a personálne spriaznenej osoby Aura Management s.r.o., IČO: 52 949 184, ktorá vlastní susedné pozemky zapísané na LV č. XXXX, katastrálne územie M.. Žalobkyňou navrhovaný výrok rozhodnutia súdu o zabezpečovacom opatrení má zabrániť vzniku prípadnej škody, alebo inej ujmy na jej strane. Navyše sa navrhovaným zabezpečovacím opatrením nevytvára nenávratný stav, ale jeho účelom je naopak „zakonzervovať“, existujúci právny stav, a to až do doby zániku, resp. zrušenia zabezpečovacieho opatrenia. K návrhu priložila Dohodu, výpis z listu vlastníctva č. XXXX a inzerát z realitného portálu

3. Podľa § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C. s. p.“ alebo „Civilný sporový poriadok“) 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.

4. Podľa § 343 ods. 2 C. s. p. záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

5. Podľa § 344 C. s. p. ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

6. Podľa § 324 ods. 1 C. s. p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

7. Podľa § 328 ods. 1 C. s. p. ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Podľa § 329 ods. 1 C. s. p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Zabezpečovacie opatrenie je inštitútom civilného sporového procesu, ktorý má posilniť istotu veriteľa, že v prípade úspechu v konaní si bude môcť svoju judikovanú pohľadávku voči dlžníkovi uspokojiť výkonom tohto záložného práva, teda až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 344 zakotvuje, že ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie, teda žalobca musí v návrhu na jeho zriadenie hodnoverne osvedčiť dôvodnosť a existenciu svojho nároku voči žalovanému a taktiež existenciu predpokladu, že budúca exekúcia bude zmarená.

10. 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, s cieľom, aby sa zamedzilo alebo zredukovalo možné nebezpečenstvo uspokojenia pohľadávky veriteľa. Súd teda na návrh môže zriadiť záložné právo, ktoré má povahu riadneho záložného práva. V prípade plurality záložných práv na predmete záložného práva garantuje záložnému veriteľovi relevantné poradie podľa dňa jeho vzniku.

11. Z charakteru zabezpečovacieho opatrenia zároveň vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti pre záver o potrebe jeho nariadenia. Žalobcom navrhované zabezpečovacie opatrenie sleduje zaistenie budúcej exekúcie voči žalovanému. Okrem existencie nároku, žalobca musí osvedčiť i to, že bez nariadenia opatrenia by bola prípadná budúca exekúcia voči žalovanému ohrozená, musí byť reálna a musí hroziť bezprostredne. Dôvodom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia môžu byť len skutočnosti, ktoré opodstatňujú obavu, že by prípadný výkon rozhodnutia mohol byť ohrozený. Ani existencia dlhu ešte sama o sebe nemôže byť dôvodom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Medzi skutočnosti, ktoré osvedčujú, že výkon rozhodnutia by bol ohrozený, patrí predovšetkým také konanie žalovaného, ktorého dôsledkom je znižovanie hodnoty

jeho majetku, ktorý možno výkonom exekúcie postihnúť alebo iné konanie, ktoré podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje jeho majetkové pomery.

12. Zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nie je možno poskytnúť ochranu prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia. Nebude možné zasiahnuť do majetkových práv žalovaného, hoci len zriadením záložného práva v prípade, ak základ nároku nie je minimálne osvedčený. Zabezpečovacie opatrenie môže slúžiť len na zabezpečenie peňažnej pohľadávky, ktorá môže vzniknúť na základe rôznych právnych titulov. V návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia by mala byť konkrétne peňažná pohľadávka špecifikovaná tak, aby bolo možné identifikovať, že tento peňažný nárok trvá a je dôvodný. Bez osvedčenia dôvodnosti a trvania peňažného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a vo vzťahu ku ktorému môže byť exekúcia ohrozená, nemôžu byť splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia.

13. Pred nariadením zabezpečovacieho opatrenia musí súd vždy zvážiť, či zásah do práv dotknutej strany je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov (zásada tzv. primeranosti zásahu). Pokiaľ ide o majetok, na ktorý sa má vzťahovať zabezpečovacie opatrenie, musí súd zohľadniť uvedenú zásadu primeranosti zásahov do majetkových práv dlžníka, a to aj vo vzťahu k pohľadávke, na zabezpečenie ktorej súd zriaďuje záložné právo. Z hľadiska rozsahu zabezpečenia tak nesmie vzniknúť zjavný nepomer.

14. Súd sa oboznámil s návrhom žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a listinnými dôkazmi predloženými žalobkyňou k návrhu a po ich preskúmaní dospel k záveru, že návrh nie je dôvodný, pretože neboli osvedčené základné predpoklady pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Žalobkyňa podľa názoru súdu osvedčila svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 95.940 eur voči žalovanej na základe Dohody z 27.04.2020, avšak neosvedčila, že existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Samotné osvedčenie existencie dlhu samo o sebe ešte dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nie je.

15. Ako už súd uviedol, zo strany žalobkyne nebola osvedčená existencia dôvodov obavy z budúceho marenia exekúcie, t. j. žalobkyňa neosvedčila také konanie žalovanej, z ktorého by vyplývalo, že pohľadávka žalobkyne bude v prípade jej judikovania nevykonaliteľná a je daná obava z budúceho marenia exekúcie. Súd poukazuje na to, že samotná existencia dlhov nemôže byť bez ďalšieho dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Dôvodom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia môžu byť len také osvedčené skutočnosti, ktoré opodstatňujú obavu, že by prípadný výkon rozhodnutia mohol byť marený, teda také konanie žalovanej, ktorého výsledkom je zníženie majetku postihnuteľného výkonom rozhodnutia alebo také konanie, ktoré podstatnou mierou negatívne ovplyvňuje jej majetkové pomery (R 20/1998). Nie akákoľvek dispozícia s majetkom je dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ale len taká, ktorá vedie k negatívnym zmenám v majetku žalovanej. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že žalovaná inzeruje predaj nehnuteľnosti prostredníctvom realitnej kancelárie na internete. Súdu bol predložený náhľad inzercie, z ktorého vyplýva, že cena nie je uvedená a je potrebné sa o nej informovať v príslušnej realitnej kancelárii. Z uvedeného ale nemožno vyvodit' úmysel žalovanej zbavovať sa majetku. Takáto konštrukcia správania sa žalovanej nie je ničím osvedčená. Súd opätovne zdôrazňuje, že dispozícia s nehnuteľnosťami je dôvodom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia len vtedy, ak negatívne zmenšuje majetok žalovanej, čo nebolo zo strany žalobkyne osvedčené. Z tvrdení žalobkyne vyplýva, že žalovaná je developerom Projektu, a teda predaj bytov v Projekte priamo súvisí s realizáciou podnikateľskej činnosti žalovanej. Predajom bytov sa žalovaná nezavaruje svojho majetku, ale ho transformuje v súvislosti so svojim podnikaním. Nebolo nijako preukázané a ani tvrdené, že žalovaná sa predajom predmetnej nehnuteľnosti zbavuje majetku, napr. jeho predajom pod trhovú hodnotu. Uvedené bez ďalšieho ale neodôvodňuje potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, pretože nie je osvedčené, že by prípadný výkon rozhodnutia mohol byť marený. Len samotná existencia dlhu nie je dôvodom pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Na tomto mieste súd v zhode s uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob/121/2020 z 29.09.2020 ďalej konštatuje, že návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia musí byť z objektívneho hľadiska presvedčivý, čo rovnako nie je naplnené. Žalobkyňa totiž nariadenie zabezpečovacieho opatrenia odôvodňuje svojimi obavami a predtuchami, čo na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nepostačuje. Presnejšie žalobkyňa nevedno z čoho usudzuje, že odplata za prevod nehnuteľností bude použitá na iné účely. Rovnako nie je ničím osvedčené, že žalovaná má v úmysle prevádzať peňažné prostriedky získané predajom nehnuteľností na majetkovo a personálne spriaznenú osobu vlastniacu susedné

pozemky (označený LV č. XXXX ani nebol súdu predložený - poznámka súdu). Dôvodom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia nemôžu byť predtuchy a obavy žalobkyne, ale reálne osvedčené konanie žalovanej vyplývajúce z jej aktuálneho konania smerujúceho k ohrozeniu budúcej exekúcie pohľadávky žalobkyne, čo osvedčené nebolo. Nie je ani zrejmé z čoho žalobkyňa vychádza, ak tvrdí, že finančné prostriedky získané predajom nehnuteľností budú použité inak než na úhradu zmluvnej pokuty v prospech žalobkyne. Opakovane súd uvádza, že len samotná existencia dlhu po lehote splatnosti na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nestačí. Napokon je potrebné uviesť, že zabezpečovacie opatrenie musí spĺňať aj požiadavku proporcionality, čo v danom prípade rovnako nie je osvedčené, keď hodnota nehnuteľnosti nie je súdu známa, teda nariadením zabezpečovacieho opatrenia by mohol vzniknúť nepomer medzi žalovanou sumou a hodnotou záložným právom zabezpečenej nehnuteľnosti.

16. Súd poukazuje aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1Cob/98/2020 z 25.08.2020, ktoré je aplikateľné aj v danej veci. Odvolací súd uviedol, že „Súčasne možno považovať závery súdu prvej inštancie ohľadom neosvedčenia obavy o ohrození exekúcie v danom prípade za správne, pričom je potrebné zdôrazniť, že iba existencia samotnej pohľadávky takúto obavu neosvedčuje. Žalobca odôvodňuje obavu z ohrozenia výkonu exekúcie skutočnosťou, že žalovaný scudzuje nehnuteľnosti, ktorých sa má zabezpečovacie opatrenie týkať. Zo samotného scudzovania nehnuteľnosti nemožno bez ďalšieho osvedčovať tvrdenie žalobcu o nemajetnosti žalovaného. Žalobca neosvedčil, že by žalovaný predával nehnuteľnosti pod skutočnú trhovú hodnotu, pričom je potrebné zdôrazniť, že ak i žalovaný scudzuje svoj majetok, nevyhnutne to neznamená, že tak robí s cieľom ohroziť budúcu exekúciu, keďže predajom, ak sa nejedná o odporujúci právny úkon, sa zmenila iba forma majetku, čo neznamená, že sa ním majetok priamo znížil. Žalobca v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia neosvedčil hrozbu zmarenia exekúcie, ktorá by mala vyplývať z aktuálnej finančnej situácie žalovaného alebo z úkonov žalovaného.“

17. S poukazom na vyššie uvedené dospel súd k záveru, že žalobkyňa neosvedčila existenciu dôvodnej obavy, že budúca exekúcia môže byť ohrozená. V konaní teda neboli rozhodujúce skutočnosti osvedčené žalobkyňou dostatočným spôsobom tak, aby bolo možné konštatovať splnenie zákonných podmienok pre nariadenie žalobkyňou navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia, a preto súd návrh žalobkyne na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol.

18. Keďže súd o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia rozhodol bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania tak ako mu to umožňuje § 329 ods. 1 veta prvá C. s. p. v spojení s § 344 C. s. p., žalovanej v konaní žiadne trovy nemohli vzniknúť, a preto súd rozhodol v súlade s Čl. 17 základných princípov C. s. p. zakotvujúcim procesnú ekonómiu priamo a nárok na náhradu trov konania žalovanej proti žalobkyni nepriznal.