

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/71/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823201558  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Anderlová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3823201558.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Anderlovej a sudcov Mgr. Stanislavy Kollárovej a Mgr. Marka Anovčina v spore žalobcov 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XXX/XX, 2/ E. B. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XXX/XX, oboch zastúpených JUDr. Marianou Pirtánovou, advokátkou so sídlom Partizánske, Moyzesova 471/1, proti žalovanému ALFA Reality Group, s.r.o., so sídlom Partizánske, Ul. R. Jašíka 158/8, IČO: 52 332 985, zastúpenému JUDr. Matejom Valjentom, advokátom so sídlom v Partizánskom, Jesenského 232, o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza č. k. 19C/16/2023 – 53 zo dňa 25.05.2023 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Prievidza č. k. 19C/16/2023 - 59 zo dňa 01.06.2023 takto

### rozhodol:

I. Uznesenie súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením v napadnutom vyhovujúcom výroku I. a vo výroku III. o náhrade trov konania **p o t v r d z u j e** .

II. Žalobcom 1/ a 2/ **p r i z n á v a** voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie vo výroku I. nariadil zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriadil záložné právo v prospech žalobcov 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území F., obec F., okres Prievidza, a ktoré sú zapísané v evidencii katastra nehnuteľností vedenej Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXX, ako: a) parcela registra „C“, parc. č. 794/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, b) parcela registra „C“, parc. č. 794/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, c) parcela registra „C“, parc. č. 795, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 44 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, d) parcela registra „C“, parc. č. 804, druh pozemku: záhrada vo výmere 214 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 e) parcela registra „E“, parc. č. 7/8, druh pozemku: záhrada vo výmere 55 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, a k nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v katastrálnom území F., obec F., okres Prievidza, a ktorá je zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností vedenej Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, ako a) parcela registra „E“, parc. č. 7/23, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 367 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 24/360, a to za účelom zabezpečenia ich pohľadávky voči žalovanému vo výške 7 000,- eur s príslušenstvom. Vo výroku II. v prevyšujúcej časti návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol. Vo výroku III. žalobcom 1/ a 2/ priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ sa návrhom podaným proti žalovanému domáhali nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva na nehnuteľnostiach, ktorými sú parcely registra „C“ evidované ako parc. č. 794/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m<sup>2</sup>, parc. č. 794/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m<sup>2</sup>, parc. č. 795, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup>, parc. č. 804, záhrada o výmere 214

m2, parcela registra „E“ č. 7/8, záhrada o výmere 55 m2, nachádzajúce sa v k.ú. F., obec F., okres Prievidza, zapísané Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, parcela registra „E“ evidovaná ako parc. č. 7/23, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 367 m2, nachádzajúca sa v k.ú. F., obec F., okres Prievidza, zapísaná Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. XXXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 36/360 (ďalej „predmetné nehnuteľnosti“) vo vlastníctve žalovaného za účelom zabezpečenia ich pohľadávky vo výške 7 000,- eur z titulu majetkovej aj nemajetkovej ujmy spôsobenej žalovaným. Súd prvej inštancie právne vec posúdil podľa § 324 ods. 1, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, 2, § 329 ods. 1, 2, § 343 ods. 1 až 3, § 344 CSP; § 151a, § 151b ods. 1, § 151c ods. 1, § 151d ods. 1, § 151h ods. 1, § 151mb ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že nariadenie zabezpečovacieho opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva, t. j. aby sa osvedčili aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a aby nebolo vážnejších pochybností o potrebe takejto úpravy, nevyhnutnou podmienkou jeho zriadenia je existencia zákonného dôvodu, t. j. taký stav právnych (nie iba faktických) vzťahov medzi stranami, ktorý vyžaduje takúto úpravu súdom. V danom prípade žalobcovia podali na súde žalobu, ktorou sa domáhajú náhrady škody, ktorá im vznikla v dôsledku porušenia zmluvného záväzku žalovaným. Je pritom nepochybné, že k porušeniu záväzku zo zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo strany žalovaného skutočne došlo (čo je zrejmé aj z vydania platobného rozkazu č.k. 30Up/1395/2022 na zaplatenie 68 000,- eur v prospech žalobcov). Po oboznámení sa s obsahom návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, obsahom listinných dôkazov a s použitím uvedených zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je dôvodný. Porovnaním údajov zapísaných na LV č. XXXX v čase podania návrhu a v čase vydania rozhodnutia bolo zistené, že došlo k zmenšeniu spoluvlastníckeho podielu žalovaného na nehnuteľnosti parc. č. 7/23 z pôvodných 36/360 na 24/360, došlo k výmazu plomby na základe V-7894/2022 a k zápisu plomby na základe V-7787/2022. Porovnaním údajov zapísaných na LV č. XXX v čase podania návrhu a v čase vydania rozhodnutia bolo zistené, že na uvedenom liste vlastníctva už nie je evidované ako vlastníctvo žalovaného pozemok - parc. č. 791, parc. č. 792, rodinný dom s. č. XXX; pri pozemku - parc. č. 804 záhrada došlo k zápisu novej plomby na základe V-2510/2023, rovnako tak pri pozemku - parc. č. 7/8 záhrada k zápisu novej plomby na základe V-2510/2023. Z predloženej žaloby zo dňa 13.03.2023 je zrejmé, že A. B. a E. B. B. ako žalobcovia podali proti ALFA Reality Group, s.r.o., ako žalovanému návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny vo výške 7 000,- eur s príslušenstvom. Uplatňujú si ňou majetkovú a nemajetkovú ujmu spolu v sume 7 000,- eur z dôvodu porušenia zmluvného záväzku žalovaným, a to zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 23.06.2022 uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka (konkrétne porušenia článku II - záväzok účastníkov uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu najneskôr do 31.08.2022). Žalobcovia v nej tvrdili, že im bola spôsobená nemajetková ujma z dôvodu zníženia životného štandardu, ktorý nemohli ovplyvniť, museli sa z dôvodu núteného ubytovania v maringotke zbaviť ich dvoch psov, na ktoré bol ich maloletý syn citovo naviazaný (pre maloleté dieťa trpiace autizmom je prítomnosť zvieratá prospešná vzhľadom na jeho duševný stav). Žalobcovia tvrdili, že im bola spôsobená aj škoda z dôvodu, že si museli zriadiť post box Ilava, nakoľko nemali bývanie a nebolo im možné doručovať písomnosti, ďalej z dôvodu zvýšenia cestovného z Chalmovej do ZŠ Partizánske, do Kolačna kvôli krmeniu psov, do Ladiec kvôli praniu oblečenia za obdobie september 2022 až do doby vrátenia finančných prostriedkov prostredníctvom exekučného konania, amortizácie motorových vozidiel, úschovy a sťahovania hnuťelných vecí. Súdom bolo zistené, že táto žaloba bola podaná na Okresnom súde Partizánske dňa 16.03.2023. Konanie je vedené pod sp. zn. 3Csp/15/2023 a do dnešného dňa nie je právoplatne skončené. Súd mal za osvedčené, že žalobcovia si voči žalovanému uplatnili na súde pohľadávku vo výške 7 000,- eur titulom majetkovej aj nemajetkovej ujmy, keď zo strany žalovaného nedošlo k splneniu záväzku, a to k zabezpečeniu uzatvorenia kúpnej zmluvy a k odovzdaniu nehnuteľností najneskôr do 05.09.2022. Zároveň konštatoval, že žalobcovia osvedčili dôvodnosť obavy, že ich pohľadávka bude v budúcnosti žalovaným uspokojená, keďže žalovaný realizuje úkony na zmenšení jeho majetku. Uvedené vyplývalo zo zápisov na LV č. XXX a LV č. XXXX pre k. ú. F.. Zo zmien zápisov popísaných v bode 27 napadnutého uznesenia je zrejmé, že žalovaný prevádza nehnuteľnosti (prípadne ich časti) na iné osoby. Jeho aktívne konanie smerujúce k prevodu nehnuteľností je zrejmé aj zo zápisu nových plomb na LV č. XXX (plomba vyznačená na základe V-2510/2023 - kúpna zmluva) ohľadom parcely registra „C“ parc. č. 804 záhrada a parcely registra „E“ parc. č. 7/8 záhrada. Súd zároveň dospel k záveru, že v prípade nariadenia zabezpečovacieho opatrenia nebude do majetkového práva žalovaného zasiahnuté vo vyššej ako v primeranej miere, keďže hodnota nehnuteľností (s výmerou celkovo 345,47 m2) nie je zjavne neprimeraná výške žalobcami uplatnenej pohľadávky (7 000,- eur s príslušenstvom). Podľa súdu boli v konaní splnené podmienky pre

nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, nakoľko existuje obava zo zmarenia budúcej exekúcie, ktorá vyplývala zo správania žalovaného, ktorý sa zbavoval svojho majetku (čo bolo zrejmé zo zmien zápisov a vyznačených plomb na LV č. XXX a LV č. XXXX). Zriadením záložného práva sa má posilniť okrem iného aj vymožitelnosť pohľadávky veriteľa v exekučnom konaní. Súd považoval návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia za dôvodný a podľa § 343 ods. 1 CSP zriadil na zabezpečenie pohľadávky žalobcov záložné právo v prospech žalobcov na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného tak, ako je uvedené vo výroku I. V časti nariadenia zabezpečovacieho opatrenia - zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. F. ako parc. č. 7/23 o výmere 367 m<sup>2</sup> prevyšujúcej spoluvlastnícky podiel žalovaného 24/360 návrh zamietol, keďže pre súd bol rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia (§ 329 ods. 2 CSP) a musel zohľadniť zmeny, ku ktorým došlo od podania návrhu. Záložné právo zriadené zabezpečovacím opatrením súdu trvá až do naplnenia niektorého z dôvodov zániku zabezpečovacieho práva podľa § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka, alebo do zrušenia zabezpečovacieho opatrenia súdom, ktorý ho zriadil, podľa § 334 - § 335 v spojení § 344 CSP. Vzhľadom na to, že návrhu žalobcov nebolo vyhovené iba v nepatrnej časti, aj to iba z dôvodu zmeny skutkového stavu, ku ktorému došlo po podaní návrhu, súd rozhodol tak, že žalobcovia 1/ a 2/ majú nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

2. Opravným uznesením č. k. 19C/16/2023 - 59 zo dňa 01.06.2023 súd prvej inštancie opravil výrok I. uznesenia č. k. 19C/16/2023 - 53 zo dňa 25.05.2023 v časti spoluvlastníckeho podielu žalovaného na parcele reg. „E“ č. 7/23 tak, že tento je 12/360. Opravu súd vykonal z dôvodu, že bol katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza vyzvaný na doloženie listiny, ktorou bude tento podiel opravený, pretože v deň vydania napadnutého uznesenia bola na LV č. XXXX vykonaná zmena na základe kúpnej zmluvy pod V 7787/2022 - VZ 149/2023.

3. Proti výroku I. uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie, podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Namietal, že nie sú splnené podmienky na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Z návrhu žalobcov podľa žalovaného nevyplývajú žiadne objektívne skutočnosti, ktoré by svedčili o znížovaní majetku žalovaného. Ak súd a žalobcovia uvádzali, že žalovaný sa zbavil časti svojho majetku, tak žalovaný uviedol, že predaj uvedeného majetku v žiadnom prípade nesúvisí a ani nemôže súvisieť s tým, aby ohrozil prípadný budúci výkon exekúcie. Žalovaný je realitnou kanceláriou, pričom ako prakticky každá realitná kancelária nielen sprostredkúva predaj a kúpu nehnuteľností, ale nehnuteľnosti aj kupuje a následne predáva. Žalovaný dňa 20. mája 2020 kúpil nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území F., pričom ide prakticky o tri samostatné nehnuteľnosti, ktoré rekonštruoval a po ich rekonštrukcii ich plánoval samozrejme predat'. O týchto skutočnostiach svedčili jednotlivé kúpne zmluvy, na základe ktorých postupne predával jednotlivé nehnuteľnosti, pričom o jednu z týchto nehnuteľností mali záujem aj žalobcovia, ktorý však z dôvodu, že žalovaný nestihol dokončiť z objektívnych dôvodov rekonštrukciu včas, odstúpili od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Priložené kúpne zmluvy preukazovali, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti kúpil a predáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, a preto tieto predaje v žiadnom prípade nesvedčia o tom, že by mal záujem ohroziť budúci výkon exekúcie. Ďalej namietal, že existuje výrazná disproporcia medzi žalovaným nárokom zo strany žalobcov a hodnotou predmetných nehnuteľností. Žalobcovia 1/ a 2/ sa domáhali voči žalovanému náhrady škody vo výške 7 000,- eur, pričom predmetné nehnuteľnosti, ku ktorým súd zriadil zabezpečovacie opatrenie, boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená medzi žalobcami 1/ a 2/ ako budúcimi kupujúcimi a žalovaným ako budúcim predávajúcim, pričom kúpna cena bola určená na sumu vo výške 68 900,- eur, čo predstavuje takmer 10-násobok sumy, ktorá je predmetom žaloby. Z uvedeného vyplýva absolútny nepomer medzi zálohom a zabezpečenou sumou. Žalovaný splnil nároky, ktoré boli predmetom upomínacieho konania (na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 30Up/1395/2022 bolo vedené upomínacie konanie). Žalobcovia na základe právoplatného a vykonateľného exekučného titulu, ktorým je platobný rozkaz, podali návrh na vykonanie exekúcie, pričom poverenie na vykonanie exekúcie číslo: 6122470131 vydal Okresný súd Banská Bystrica 25.11.2022 a exekučné konanie bolo vedené pod číslom: 331EX 658/22 (ďalej aj „exekučné konanie“), žalovaný uhradil nároky dobrovoľne, priamo žalobcom 1/ a 2/, a teda nedošlo k vymoženiu plnenia prostredníctvom súdneho exekútora. Predchádzajúce exekučné konanie nie je dôvodom na to, aby bolo preukázané, že exekúcia by mohla byť ohrozená, práve naopak, uvedené skutočnosti preukazujú, že žalovaný aj v predchádzajúcom exekučnom konaní plnil dobrovoľne, na základe vlastných úhrad žalobcom 1/ a 2/. Podľa žalovaného sa žalobcovia 1/ a 2/ len domnievajú, že výkon exekúcie bude ohrozený, keď tvrdia, že žalovaný sa účelovo zbavuje svojho majetku. Žalobcovia

1/ a 2/ svoje tvrdenia a domnienky relevantným spôsobom neosvedčili, preto tieto ani nemôžu byť dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Poukázal na to, že žalobcovia 1/ a 2/ skutočne podali na Okresný súd Partizánske žalobu o náhradu škody vo výške 7 000,- eur s prislúšenstvom, pričom k podanej žalobe sa už písomne vyjadril aj žalovaný, a to dňa 30. mája 2023, pričom okrem iného po podrobnom preštudovaní žaloby žalobcov zo dňa 16. marca 2023 dospel k záveru, že táto je absolútne nedôvodná. Žalovaný považuje uplatnený nárok žalobcov za nedôvodný, nepreukázaný. Žalovaný pripustil, že medzi stranami sporu bola uzatvorená zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 23.06.2022, predmetom ktorej bol budúci predaj nehnuteľností - rodinného domu a nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX E. XXXX pre k. ú. F.. Taktiež žalovaný nespochybnil, že žalobcovia odstúpili od uvedenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a že sa v upomínacom konaní domáhali vrátenia kúpnej ceny vo výške 68 900,- eur. Avšak žalobcovia neuviedli všetky podstatné a rozhodujúce skutočnosti a okolnosti, ktoré sú rozhodujúce pre správne právne posúdenie skutkového stavu. Žalovaný z objektívnych príčin, ktorými sú najmä omeškania s dodaním materiálu na rekonštrukciu rodinného domu, ktorý sa žalobcovia zaviazali kúpiť, nestihol dokončiť túto rekonštrukciu, o čom však žalobcov včas informoval a súčasne im na dobu, kým nebude rekonštrukcia ukončená, ponúkol ubytovanie, konkrétne ponúkol na výber z dvoch nehnuteľností (v obci Bystričany, časť Chalmová a v obci Kolačno). Sami žalobcovia si vybrali možnosť bezplatne bývať v nehnuteľnosti žalovaného v Chalmovej. Pôvodne bola medzi žalobcami a žalovaným dohodnutá aj úhrada za ubytovanie vo výške 150,- eur, avšak žalovaný so zreteľom na všetky okolnosti prípadu sa rozhodol, že od žalobcov nebude žiadať úhradu za poskytnuté ubytovanie. Žalobcami 1/ a 2/ uplatnený nárok na náhradu škodu nemá žiadne reálne opodstatnenie, Žalobcom 1/ a 2/ nevznikla reálne žiadna škoda v príčinnej súvislosti s porušením akéhokoľvek záväzku zo strany žalovaného. Žalovaný za nepravdivé považoval tvrdenie žalobcov 1/ a 2/, že náhrada škody bola uhradená zo strany žalovaného čiastočne, a to v sume 1 602,22 eur. Suma vo výške 1 602,22 eur predstavovala preplatok, ktorý sú žalobcovia 1/ a 2/ povinní žalovanému vrátiť z dôvodu, že o uvedenú sumu zaplatil žalovaný v exekučnom konaní viac, ako bol povinný zaplatiť. Žalobcovia 1/ a 2/ podľa právneho názoru žalovaného žiadnym spôsobom nepreukázali nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, o tejto skutočnosti nepredložili žiadny hodnoverný dôkaz, a ani nepreukázali, že by exekúcia mohla byť ohrozená, pričom žalobcovia 1/ a 2/ vo svojom návrhu absolútne neuvádzali žiadne konkrétne okolnosti preukazujúce obavu, že by exekúcia mohla byť ohrozená. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobcov 1/ a 2/ na vydanie (nariadenie) zabezpečovacieho opatrenia v celom rozsahu ako nedôvodný zamietne alebo podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. d) CSP napadnuté uznesenie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zruší a podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Súčasne si žalovaný uplatnil voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

4. Žalobcovia 1/ a 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedli, že žalovaný od začiatku jednal so žalobcami urýchlene, nepremyslene a s vedomím, že nedôjde k splneniu jeho záväzku v stanovenom termíne. Z tohto dôvodu žalobcovia podnikli všetky právne kroky, ktoré smerovali k nároku na vymoženie bezdôvodného obohatenia v sume 68 000,- eur. Žalovaný sa v konaní o vydaní platobného rozkazu nebránil a následne po iniciovaní exekučného konania pristúpil k peňažnému plneniu 68 000,- eur, čo podľa žalobcov potvrdzuje, že si žalovaný uznal chybu. Žalovaný si musí byť vedomý, že porušením primárnej povinnosti sa aktivujú aj záväzky, ktoré s porušením primárneho záväzku súvisia. Takýmto je aj záväzok uhradiť preukázaný vznik škody, ktorá im bola protiprávnym konaním žalovaného spôsobená. Poukázali na to, že úlohou súdu v konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nie je skúmať dôvodnosť žalovanej pohľadávky, a preto je argumentácia žalovaného irelevantná. Žalobcovia majú dôvodné obavy z budúceho zmarenia exekúcie. Žalovaný nemá okrem predmetných nehnuteľností žiadne iné nehnuteľnosti. Žalobcovia majú vedomosť, že realitnú činnosť v súčasnosti vykonávajú prostredníctvom spoločnosti REAL Property Development s.r.o., IČO: 53 743 725, so sídlom Partizánske, R. Jašíka 158/8. Už v čase vymáhania sumy 68 000,- eur žalovaný žalobcom uvádzal, že zvažuje vyhlásenie konkurzu. Z tohto dôvodu vzniká u žalobcov obava, že sa žalovaný bude svojho majetku len zbavovať, nakoľko už v súčasnosti dochádza k úbytku jeho majetku a nie k ďalším nákupom, ktorým by sa zvyšoval kapitál spoločnosti. Hodnota pohľadávky žalobcov je podľa ich názoru značne prevyšujúca hodnotu zabezpečených nehnuteľností. Mali za to, že nie je potrebné ani znalecké dokazovanie hodnoty nehnuteľností na základe toho, že pozemky, na ktorých nie je možná výstavba a ktoré nemajú žiadnu využitelnosť, majú zanedbateľnú hodnotu. Na základe uvedeného žalobcovia navrhli, aby odvolací súd napadnutého uznesenie ako vecne správne potvrdil a zaviazal žalovaného k náhrade trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

5. Žalovaný v písomnej replike k vyjadreniu žalobcov 1/ a 2/ uviedol, že žalobcovia správne uvádzali, že žalovaný sa aktívne nebránil v exekučnom konaní a dobrovoľne splnil to, čo mu ukladalo právoplatné rozhodnutie súdu. Už z tohto konania bolo nepochybné, že nemohli byť splnené podmienky na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a nemohlo dôjsť k ohrozeniu alebo zmareniu budúcej exekúcie. Zopakoval, že z návrhu žalobcov nevyplývajú žiadne objektívne skutočnosti, ktoré by svedčili o znížení majetku žalovaného. Predaj majetku žalovaného v žiadnom prípade nesúvisel s tým, aby ohrozil prípadný budúci výkon exekúcie. Žalovaný kupuje a predáva nehnuteľnosti v rámci svojej podnikateľskej činnosti, a preto tieto predaje nesvedčia o tom, že by mal záujem ohroziť budúci výkon exekúcie. Podľa žalovaného, okrem existencie nároku, musia žalobcovia osvedčiť aj to, že prípadná budúca exekúcia bude ohrozená, o čom sa v predmetnej veci len domnievajú. Žalovaný zotrval na svojom odvolacom návrhu.

6. Žalobcovia 1/ a 2/ v písomnej duplike k replike žalovaného uviedli, že žalovaný neuviedol žiadne nové skutočnosti, ktoré by doteraz neprednášal alebo neboli súdu známe z doterajších vyjadrení. Zopakovali, že najpodstatnejším dôvodom pre vydanie zabezpečovacieho opatrenia je skutočnosť, že žalovaný je obchodnou spoločnosťou a v prípade, že by došlo k prevodu všetkého nehnuteľného majetku v jeho dispozícii, nebolo by pre žalobcov možné uspokojiť svoje pohľadávky. Lustráciou v katastrálnych územiach bolo zistené, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu, a ktoré sa nachádzajú v k. ú. F., sú jediným majetkom žalovaného. Poukázali na to, že spoločníci spoločnosti ALFA Reality Group, s.r.o. sú tiež spoločníkmi spoločnosti REAL Property Development s.r.o., na ktorú v súčasnosti vykonávajú realitnú činnosť. Vyjadrili názor, že žalovaný zvažuje zrušenie spoločnosti, avšak najskôr sa chce zbaviť majetku. Pokiaľ ide o tvrdenie, že žalovaný sa v konaní o zaplatenie 68 000,- eur nijak nebránil, žalobcovia zdôraznili, že žalovaný až v exekučnom konaní, práve z dôvodu blokácie nehnuteľností, túto sumu uhradil. V konaní o náhradu škody žalovaný využíva všetky prostriedky procesnej obrany. Žalobcovia boli tiež toho názoru, že žalovaný doposiaľ nepreukázal dôvody, pre ktoré by zabezpečovacie opatrenie nemalo trvať, neuviedol žiadne nové skutočnosti a ani nesplnil požadovaný nárok žalobcov. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, sú jediným majetkom žalovaného.

7. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa ust. § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutom vyhovujúcom výroku I. a vo výroku III. o náhrade trov konania v spojení s opravným uznesením podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť z nasledovných dôvodov:

8. Podľa obsahu odvolania žalovaného toto smerovalo iba voči vyhovujúcemu výroku I. uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie. Výrok II., ktorým bol návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v prevyšujúcej časti zamietnutý, odvolaním napadnutý nebol, nadobudol právoplatnosť, a preto ho odvolací súd nepreskúmal.

9. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia na tom právnom závere, že žalobcovia osvedčili, že voči žalovanému uplatnili na súde pohľadávku vo výške 7 000,- eur titulom majetkovej a nemajetkovej ujmy a zároveň osvedčili dôvodnosť obavy, že ich pohľadávka nebude v budúcnosti uspokojená, keďže žalovaný realizuje úkony na zmenšenie jeho majetku. Súd mal za to, že v prípade nariadenia zabezpečovacieho opatrenia nebude do práv žalobcu zasiahnuté vo vyššej ako v primeranej miere, keďže hodnota nehnuteľnosti (s výmerou celkovo 345,47 m<sup>2</sup>) nie je neprimeraná výške žalobcami uplatnenej pohľadávky (7000,- eur s príslušenstvom).

10. Odvolací súd považuje tento právny názor súdu prvej inštancie za správny a stotožňuje sa aj s odôvodnením napadnutého uznesenia v spojení s opravným uznesením v celom rozsahu podľa § 387 ods. 2 CSP. Na zdôraznenie jeho správnosti a k odvolacím námietkam žalovaného uvádza nasledovné:

11. Podľa § 343 ods. 1, 2 a 3 CSP 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. Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra. Výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

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

13. Zabezpečovacie opatrenie je inštitútom civilného sporového procesu, ktorý má posilniť istotu veriteľa, že v prípade úspechu v konaní si bude môcť svoju pohľadávku voči dlžníkovi uspokojiť výkonom záložného práva po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím. Z charakteru zabezpečovacieho opatrenia 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 potrebné pre záver o potrebe jeho nariadenia. Zákonnými predpokladmi pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sú okrem návrhu na jeho nariadenie, existencia spôsobilého predmetu záložného práva, skutočnosť, že zabezpečovacie opatrenie bude zabezpečovať peňažnú pohľadávku a existencia obavy, že exekúcia bude ohrozená.

14. Žalobcovia žiadali zabezpečiť svoju pohľadávku voči žalovanému, ktorá im mala vzniknúť titulom majetkovej a nemajetkovej ujmy v uplatnenej výške 7 000,- eur. V tomto smere žalobcovia osvedčili, že si tento nárok uplatnili proti žalovanému žalobou, pričom konanie je vedené na Okresnom súde Partizánske pod sp. zn. 3Csp/15/2023 a do dnešného dňa nebolo skončené. Odvolací súd má za to, že Civilný sporový poriadok nepodmieňuje nariadenie zabezpečovacieho opatrenia existenciou právoplatného súdneho rozhodnutia, ktoré je v zmysle ust. § 343 ods. 3 CSP až podmienkou výkonu záložného práva, či iného exekučného titulu, a preto postačí, ak strana navrhujúca nariadenie zabezpečovacieho opatrenia aspoň osvedčí hmotnoprávny základ nároku, ktorému sa má zabezpečovacím opatrením poskytnúť ochrana, podmienku ktorú v prejednávanej veci žalobcovia podľa názoru odvolacieho súdu splnili.

15. Z obsahu spisu vyplýva, že medzi stranami boli dňa 23.06.2022 uzatvorené zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a rezervačná zmluva na kúpu nehnuteľnosti, z titulu ktorých uhradili žalobcovia 1/ a 2/ žalovanému celkom sumu 68 000,- eur. Žalobcovia 1/ a 2/ od zmlúv odstúpili dňa 27.09.2022 pre nespĺnenie podmienok vyššie uvedených zmlúv, pričom žalovaný peňažné prostriedky žalobcom vrátil až v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. 331EX/658/22 na podklade exekučného titulu, ktorým je platobný rozkaz v upomínacom konaní sp. zn. 30Up/1395/2022, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 19.11.2022. Vzhľadom na to, že žalobcovia mali nadobudnúť nehnuteľnosť na bývanie, výšku vyššie uvedenej sumy a skutočnosť, že žalovaný žalobcom hneď po odstúpení od zmluvy túto sumu nevrátil, je možné pripustiť, že žalobcom mohla v tejto súvislosti voči žalovanému vzniknúť ďalšia majetková a nemajetková ujma.

16. Žalobcovia 1/ a 2/ uvádzali, že predali svoje nehnuteľnosti, v ktorých predtým bývali, a finančné prostriedky použili práve na úhradu kúpnej ceny v prospech žalovaného, pričom sa spoliehali, že najneskôr do 05.09.2022 dôjde k prevodu vlastníckeho práva v ich prospech, čo sa nestalo a tak žalobcovia s maloletým dieťaťom s nepriaznivým zdravotným stavom nemali kde bývať. Žalobcovia osvedčili, že žalobkyňa 2/ ukončila pracovný pomer dohodou k 05.09.2022, pričom tvrdili, že k tomu došlo z dôvodu, že po presťahovaní si nájde nové zamestnanie v lokalite Partizánske. Žalobcovia tiež tvrdili, že z dôvodu núteného ubytovania v maringotke sa museli zbaviť dvoch psov, v dôsledku čoho im vznikla nemajetková ujma. Okrem toho žalobcom mala vzniknúť majetková ujma využívaním poštového boxu, keďže nemali bývanie, zvýšenými cestovnými nákladmi, amortizáciou vozidiel a pod.

17. Odvolací súd poukazuje na to, že v konaní o nariadení zabezpečovacieho opatrenia nie je úlohou súdu posúdiť dôvodnosť uplatnenej pohľadávky, ktorú bude súd posudzovať až v prebiehajúcom konaní vo veci samej, ale len to, či bol osvedčený jej reálny hmotnoprávny základ, (resp. či táto nie je zrejme bezdôvodná), čo vzhľadom na tvrdenia a listiny predložené žalobcami, podľa názoru odvolacieho súdu, nepochybne osvedčené bolo. Námietačka žalovaného o tom, že pohľadávka žalobcov je zjavne nedôvodná, preto nebola spôsobilá spochybniť splnenie podmienok pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia.

18. Ďalej žalovaný namietal, že z návrhu žalobcov podľa jeho názoru nevyplývajú žiadne objektívne skutočnosti, ktoré by svedčili o znížení majetku žalovaného. Po preskúmaní veci odvolací súd aj túto námietku žalovaného vyhodnotil ako nedôvodnú.

19. Súd prvej inštancie správne zistil z výpisov listov vlastníctva LV č. XXX a LV č. XXXX k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, nachádzajúcim sa v okrese Prievidza, obec F., k. ú. F. vo vlastníctve, či v spoluvlastníctve žalovaného, že dochádza

k zmenám vo vlastníctve žalovaného v podobe úbytku jeho vlastníctva, o čom svedčia zápisy o plombách na týchto listoch vlastníctva a úbytky vo vlastníctve, resp. v spoluvlastníckych podieloch žalovaného. Žalovaný ani nepopieral, že dochádza k disponovaniu s jeho vlastníctvom a k prevodom nehnuteľností na tretie osoby. Odvolací súd poukazuje na to, že už aj v minulosti bolo osvedčené, že žalovaný sa zbavuje svojho vlastníctva, z dôvodu ktorého vznikla potreba zabezpečiť pohľadávku žalobcov vo výške 68 000,- eur v rozsahu nevyhnutnom na to, aby budúca exekúcia nebola ohrozená, a to uzneseniami Okresného súd Prievdza č. k. 4C/37/2022-26 zo dňa 27.10.2022 a č. k. 13C/44/2022-32 zo dňa 16.12.2022.

20. Obrana žalovaného k vyššie uvedenej argumentácii spočívala najmä v tom, že žalovaný je realitná kancelária a nákup a predaj nehnuteľnosti patrí do jeho podnikania. Odvolací súd má za to, že táto skutočnosť nebráni tomu, aby bola zabezpečená pohľadávka žalobcov práve zriadením záložného práva na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného, ktoré aktuálne vlastní, ako k tomu dospel súd aj vo vyššie uvedených uzneseniach, ktorými už bolo raz na nehnuteľnostiach žalovaného súdom v prospech žalobcov zriadené záložné právo. Žalobcovia 1/ a 2/ tiež tvrdili, že žalovaný nemá iný majetok, ktorým by prípadne mohol ich pohľadávku uspokojiť. Žalovaný v tejto súvislosti súdu neosvedčil, že iným majetkom, ktorý by v prípade exekúcie slúžil na uspokojenie pohľadávky žalobcov, disponuje.

21. Žalovaný namietal, že existuje výrazná disproporcija medzi žalovaným nárokom zo strany žalobcov a hodnotou predmetných nehnuteľností, keď žalobcovia 1/ a 2/ sa domáhali voči žalovanému náhrady škody vo výške 7 000,- eur. Vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti namietal, že predmetné nehnuteľnosti, ku ktorým súd zriadil zabezpečovacie opatrenie, boli aj predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená medzi žalobcami 1/ a 2/ ako budúcimi kupujúcimi a žalovaným ako budúcim predávajúcim, pričom kúpna cena bola určená na sumu vo výške 68 900,- eur, čo predstavuje takmer 10-násobok sumy, ktorá je predmetom žaloby.

22. Odvolací súd poukazuje na to, že súd prvej inštancie zabezpečovacím opatrením zriadil záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, a to k parcelám registra „C“ č. 794/2, 794/3, 795, 804 a k parcele reg. „E“ č. 7/8, v celkovej výmere 321 m<sup>2</sup> vo výlučnom vlastníctve žalovaného a zároveň k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX, konkrétne k parcele reg. „E“ č. 7/23 o výmere 367 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného 12/360-ín. Naproti tomu predmetom vyššie uvedenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol aj rodinný dom súp. č. 789 a parcela reg. „C“ č. 804 o výmere 214 m<sup>2</sup> (záhrada), obe zapísané na LV č. XXX. Nebolo preto pravdivé tvrdenie žalovaného o nepomere hodnoty zabezpečených nehnuteľností k možnej pohľadávke žalobcov. Je zrejmé, že v kúpnej cene podľa zmluvy o budúcej zmluve bola hlavnou položkou práve záhrada a dom a nie teda len vyššie uvedené nehnuteľnosti, ku ktorým súd zabezpečovacím opatrením zriadil záložné právo. Z tohto nebolo možné vyvodit' cenu predmetných nehnuteľností, ako tvrdil žalovaný. Aj podľa názoru odvolacieho súdu výmera predmetných nehnuteľností a ich možná hodnota nie je neproporcionálna k hodnote možnej pohľadávky žalobcov, ako k tomu dospel aj súd prvej inštancie. Okrem toho z obsahu spisu vyplýva, že nepomer hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného k pohľadávke žalobcov bola už raz dôvodom zamietnutia návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia uznesením Okresného súdu Prievdza č. k. 19C/9/2023-38 zo dňa 06. apríla 2023, právoplatným dňa 03.05.2023, no v tomto prípade išlo o nehnuteľnosti – tri rodinné domy a jedenásť pozemkov vo výmere 502,7 m<sup>2</sup>, čo bolo zjavne v nepomere k pohľadávke žalobcov. V tejto veci však takýto nepomer nie je, a preto súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia.

23. Pokiaľ ide o výrok III. napadnutého uznesenia o náhrade trov konania, tento odvolací súd preskúmal ako výrok závislý na výroku I. a dospel k záveru, že aj tento je vecne správny. Súd prvej inštancie priznal žalobcom 1/ a 2/ proti žalovanému plnú náhradu trov konania, hoc v časti návrh žalobcov zamietol. Návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia však bolo čo do základu vyhovené a zamietnutý bol iba v rozsahu nehnuteľností, ku ktorým ním bolo zriadené záložné právo, avšak nie z dôvodu nedôvodnosti, ale z dôvodu, že v čase od podania návrhu do rozhodnutia súdu sa rozsah nehnuteľností vlastnený žalovaným, ku ktorým malo byť zriadené záložné právo, zmenil (zmenšil), a to v dôsledku konania žalovaného. Za týchto okolností tak potom bolo správne priznať plnú náhradu trov konania žalobcom 1/ a 2/, keď ich nárok bol zamietnutý nielenže v nepatrnej časti, ale aj v dôsledku úkonov žalovaného, ktorých účinky nastali v priebehu konania.

24. Na základe uvedených dôvodov tak dospel odvolací súd k záveru, že boli splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a zároveň pre priznanie plnej náhrady trov konania žalobcom

1/ a 2/, a preto uznesenie súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením v napadnutom vyhovujúcom výroku I. a vo výroku III. o náhrade trov konania podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

25. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní boli úspešní žalobcovia 1/ a 2/, a preto im odvolací súd priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

26. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 ( § 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).