

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 50C/18/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423204393
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Nemčeková PhD.
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423204393.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci navrhovateľky: A. B., nar. XX.X.XXXX, trvalo bytom C. XXX, D., právne zast.: Lacko & Partners s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Miletičova 46, Bratislava, proti odporcovi: REATIL PROJEKT BOX s.r.o., IČO: 51 868 971, so sídlom Šancová 48, Bratislava, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd z r i a ě u j e záložné právo v prospech navrhovateľky: A. B., nar. XX.X.XXXX, trvalo bytom C. XXX, D., na záloh - k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve odporcu, v pomere 1/1, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres E. F., obec E. - G. B., katastrálne územie G. B., a to

k stavbe so súpisným číslom 2978 stojacej na adrese B. XX, XXX XX E., druh stavby Administratívna budova, postavenej na pozemkoch - parcelách registra „C“, parcelné číslo 13625/8, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/10, o výmere 1 046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/134, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec E. - G. B., katastrálne územie G. B., ako aj k pozemkom - parcelám registra „C“, parcelné číslo 13625/7, o výmere 1 117 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/8, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/10, o výmere 1 046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/110, o výmere 279 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/115, o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/134, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/189, o výmere 140 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/199, o výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

a to za účelom zabezpečenia pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie sumy vo výške 70 826,45 €, úroku z omeškania vo výške 13,25% ročne zo sumy 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplatenia, paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- €, primeraného finančného zadosťučinenia v sume vo výške 8 000,- € a náhrady trov konania.

II. Navrhovateľke súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči odporcovi v rozsahu 100%.

o d ō v o d n e n i e :

1. Návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 8.8.2023, doplneným podaniami doručenými súdu dňa 9.8.2023, 24.8.2023 a 25.8.2023, sa navrhovateľka domáhala nariadenia zabezpečovacieho opatrenia v nasledovnom znení:

„Súd z r i a ě u j e záložné právo v prospech navrhovateľa k nasledujúcim nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve odporcu, v pomere 1/1, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom

Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec E. - G. B., katastrálne územie G. B., a to k stavbe so súpisným číslom 2978 stojacej na adrese B. XX, XXX XX E., druh stavby Administratívna budova, postavenej na pozemkoch - parcelách registra „C“, parcelné číslo 13625/8, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/10, o výmere 1 046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/134, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec E. - G. B., katastrálne územie G. B., ako aj k pozemkom - parcelám registra „C“, parcelné číslo 13625/7, o výmere 1 117 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/8, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/10, o výmere 1 046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/110, o výmere 279 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/115, o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/134, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/189, o výmere 140 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/199, o výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a to za účelom zabezpečenia pohľadávky navrhovateľa voči odporcovi na zaplatenie (i) sumy vo výške 70 826,45 €, ako aj (ii) úroku z omeškania vo výške 13,25% ročne zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplatenia, (iii) paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- €, (iv) primeraného finančného zadostučinenia v sume vo výške 8 000,- €, (v) náhrady trov konania o žalobe navrhovateľa voči odporcovi o zaplatenie predmetnej pohľadávky, ktorú je navrhovateľ povinný podať do 15 dní od vydania tohto uznesenia, ak ju už nepodal skôr, ako aj za účelom zabezpečenia pohľadávky navrhovateľa voči odporcovi na zaplatenie (vi) náhrady trov konania judikovanej týmto uznesením. Ak súd vyhovie predmetnej žalobe navrhovateľa voči odporcovi len v časti, alebo ak žalobu zamietne v celom jej rozsahu, nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu o predmetnej žalobe zaniká zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety vo výške zabezpečenej pohľadávky navrhovateľa voči odporcovi, ktorá nebola navrhovateľovi zo strany súdu priznaná. Odporca je p o v i n ť nahradiť navrhovateľovi trovy konania, vrátane trov právneho zastúpenia, v plnom rozsahu (100%), k rukám právneho zástupcu navrhovateľa. O výške náhrady trov právneho zastúpenia bude rozhodnuté samostatným uznesením vyššieho súdneho úradníka po právoplatnosti tohto uznesenia.“

2. Navrhovateľka svoj návrh odôvodnila tým, že odporca je vlastníkom stavby so súpisným číslom 2978 stojacej na adrese B. XX, XXX XX E., druh stavby Administratívna budova (ďalej ako „Administratívna budova“), postavenej na pozemkoch - parcelách registra „C“, parcelné číslo 13625/8, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/10, o výmere 1 046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/134, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie G. B. (ďalej ako „Zastavané pozemky“). Zároveň je odporca aj stavebníkom v rámci rekonštrukcie Administratívnej budovy, po dokončení ktorej má dôjsť k zmene účelu využitia Administratívnej budovy na bytové a nebytové priestory (ďalej ako „Projekt“). Odporca ponúka na predaj byty, nebytové priestory a parkovacie státi, ktoré v budúcnosti vzniknú v Projekte, a to prostredníctvom stránky H. či rôznych sociálnych sietí. V zmysle Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] zo dňa 7.4.2022 uzavretej medzi odporcom označovaným ako Spoločnosť, v právnom postavení budúceho vlastníka budúceho Predmetu prevodu, a navrhovateľkou označovanou ako Rezervujúcou, v právnom postavení rezervujúcej právo nadobudnutia vlastníckeho práva k budúcemu Predmetu prevodu (ďalej ako „Zmluva o záväznej rezervácii číslo [6.18]“), sa za zaplatenie rezervačného depozitu zo strany navrhovateľky zaviazal odporca na rezerváciu v prospech navrhovateľky budúceho bytu číslo [6.18] (ďalej ako „byt číslo [6.18]“), ktorý sa bude nachádzať na šiestom nadzemnom podlaží Administratívnej budovy, ako aj spoluvlastníckeho podielu, ktorý bude prislúchať k bytu číslo [6.18] na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Administratívnej budovy, ktorého výška mala byť určená v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. v budúcej kúpnej zmluve, spoluvlastníckeho podielu, ktorý bude prislúchať k bytu číslo [6.18] na Zastavaných pozemkoch, a prípadne aj na pozemkoch priľahlých k Administratívnej budove - parcelách registra „C“, parcelné číslo 13625/7, o výmere 1.117 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/110, o výmere 279 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/115, o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 13625/189, o výmere 140 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo 13625/199, o výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec E. - G. B., katastrálne územie G. B. (ďalej ako „Priľahlé pozemky“),

ktorého výška mala byť určená v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. v budúcej kúpnej zmluve, nebytového priestoru číslo [76] o celkovej výmere 1,50 m², ktorý sa bude nachádzať na prvom nadzemnom podlaží Administratívnej budovy (ďalej ako „sklad číslo [76]“), spoluvlastníckeho podielu, ktorý bude prislúchať k skladu číslo [76] na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Administratívnej budovy, ktorého výška bude určená v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. v budúcej kúpnej zmluve, a spoluvlastníckeho podielu, ktorý bude prislúchať k skladu číslo [76] na Zastavaných pozemkoch, a prípadne aj na Príľahlých pozemkoch, ktorého výška bude určená v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. v budúcej kúpnej zmluve. Navrhovateľka v návrhu poukázala na ustanovenia článkov Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] s tým, že odporca v právnom postavení budúceho predávajúceho (a zároveň dodávateľa v zmysle ustanovenia § 52 ods. 3 OZ) a navrhovateľka v právnom postavení budúcej kupujúcej (a zároveň spotrebiteľa v zmysle ustanovenia § 52 ods. 4 OZ) uzavreli dňa 21.4.2022 aj Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], ktorej predmetom bola dohoda na postupe pri uzavieraní budúcej kúpnej zmluvy medzi odporcom a navrhovateľom týkajúcej sa podmienok prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu z odporcu na navrhovateľa (ďalej ako „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]“), pričom prílohou č. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] je pôdorys bytu číslo [6.18] a pôdorys šiesteho nadzemného podlažia Administratívnej budovy, prílohou č. 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] je popis vybavenia bytu číslo [6.18], v akom mal byť byt číslo [6.18] odovzdaný navrhovateľke, a prílohou č. 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] je návrh znenia budúcej kúpnej zmluvy. Znenie Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18], vrátane jej príloh, ako aj znenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], vrátane jej príloh, bolo vypracované odporcom a navrhovateľka nemala možnosť výraznejším spôsobom zasiahnuť do ich obsahu (navrhovateľka poukázala najmä na článok 1 bod 1.1.10; 3 bod 3.2, 3.3 a 3.4; 4 bod 4.1 a 4.2; 5 bod 5.1 a 5.2; 8 bod 8.2; 10 bod 10.1, 10.2 a 10.4). Na základe Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] navrhovateľka dňa 11.4.2022 zaplatila rezervačný depozit v sume vo výške 5 000,-€ na účet odporcu, pričom v zmysle ustanovenia článku 5 bodu 5.4.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] sa rezervačný depozit započítava do prvej časti kúpnej ceny za Predmet prevodu. Na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] navrhovateľka dňa 25.4.2022 zaplatila aj druhú časť prvej časti kúpnej ceny za Predmet prevodu v sume vo výške 17 520,- € na účet odporcu. Spolu tak navrhovateľka uhradila odporcovi za Predmet prevodu sumu vo výške 22 520,- € z celkovej kúpnej ceny za Predmet prevodu v sume vo výške 112 600,- €. V zmysle ustanovenia bodu 5.4.3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] mala byť zostávajúca časť kúpnej ceny za Predmet prevodu v sume vo výške 90 080,- € uhradená najneskôr do desiatich dní od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy. Budúca kúpna zmluva mala byť medzi odporcom a navrhovateľkou uzavretá podľa ustanovení bodu 3.2, 3.3 a 3.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] až po vydaní kolaudačného rozhodnutia na byt číslo [6.18]. Odporca nedodrжал termín ukončenia Projektu do dňa 31.12.2022 v zmysle ustanovenia bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], pričom Projekt nebol ukončený ani v dodatočnej lehote šiestich mesiacov do dňa 30.6.2023 v zmysle ustanovenia bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]. Odporca pritom doposiaľ navrhovateľke nepreukázal podanie návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie Predmetu prevodu, ani naplnenie žiadneho z dôvodov podľa ustanovenia bodu 4.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] pre nedodržanie termínu ukončenia Projektu v zmysle ustanovenia bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], ani navrhovateľku nevyzval na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, ani navrhovateľku neinformoval o predpokladanom termíne ukončenia Projektu, ale naopak sa pred navrhovateľkou zatajuje, ako to vyplýva aj z priloženej komunikácie medzi navrhovateľkou a odporcom. Navrhovateľka listom zo dňa 6.7.2023 adresovaným odporcovi odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] v súlade s ustanovením bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], ako aj v zmysle ustanovenia § 517 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., resp. v zmysle ustanovenia § 326 zákona č. 513/1991 Zb. (keďže Zmluva o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] bola uzavretá podľa zákona č. 513/1991 Zb. napriek skutočnosti, že navrhovateľka v rámci právneho vzťahu so odporcom vystupuje v právnom postavení spotrebiteľa), a to z dôvodu omeškania odporcu s ukončením Projektu, z dôvodu omeškania odporcu s výzvou na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy adresovanou navrhovateľke, z dôvodu omeškania odporcu s odovzdaním Predmetu prevodu do užívania navrhovateľky a z dôvodu omeškania odporcu s kolaudáciou Projektu. List navrhovateľky zo dňa 6.7.2023 bol navrhovateľke dňa 1.8.2023 vrátený späť ako neprevzatý odporcom v odbernej lehote, v dôsledku čoho nadobudlo odstúpenie navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] účinnosť dňa 1.8.2023 v zmysle ustanovenia článku 10 bodu 10.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]. Zmluva o záväznej rezervácii číslo [6.18] v zmysle poslednej vety článku 5 bodu 5.3 Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] zanikla dňom uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]. Navrhovateľka listom zo dňa 6.7.2023 odporcu zároveň vyzvala na bezodkladné vydanie

bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- € predstavujúcej sumu doposiaľ navrhovateľkou uhradenú odporcovi na základe Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] a na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], a na bezodkladnú náhradu škody v podobe ušlého zisku v sume vo výške 45 000,- € predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky, t.j. nárast hodnoty Predmetu prevodu od uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do nadobudnutia účinkov odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu, a ktorý bol zo strany navrhovateľky vyčíslený ako suma rozdielu medzi kúpnu cenou Predmetu prevodu v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] (112 600,- €) a odhadovanou trhovou hodnotou Predmetu prevodu v čase odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] (približne 157 600,- €), ktorá vyplýva z aktuálnych cenových ponúk na predaj nehnuteľností podobných bytu číslo [6.18] predstavujúcich prieskum trhu vykonaný navrhovateľkou dňa 6.7.2023 a dňa 7.8.2023, od ktorého navrhovateľka odvíja predpokladanú trhovú hodnotu bytu číslo [6.18] ku dňu nadobudnutia účinkov odstúpenia navrhovateľa od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]. Navrhovateľka listom zo dňa 6.7.2023 adresovaným odporcovi zároveň odporcu vyzvala aj na bezodkladnú náhradu škody v sume vo výške 3 306,45 € predstavujúcej ušlý zisk, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť prenájmom Predmetu prevodu v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] odo dňa 1.1.2023, kedy sa odporca dostal do omeškania s ukončením Projektu v zmysle ustanovenia bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], do nadobudnutia účinnosti odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], v sume vo výške približne 500,- € mesačne, ktorá vyplýva z prieskumu trhu vykonaného navrhovateľkou dňa 6.7.2023 a dňa 7.8.2023, od ktorého navrhovateľka odvíja predpokladanú trhovú výšku nájomného za prenájom bytu číslo [6.18] v období odo dňa 1.1.2023 do nadobudnutia účinnosti odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], a ktorú navrhovateľka mohla dosiahnuť prenájmom bytu číslo [6.18] v uvedenom období, ak by bol Projekt v zmysle ustanovenia bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] ukončený zo strany odporcu včas, teda do dňa 31.12.2022, dokedy mal byť Projekt v zmysle uvedeného ustanovenia ukončený. Suma vo výške 3 306,45 € bola navrhovateľkou vypočítaná ako $500,- \text{ €} / 31 \text{ dní v mesiaci január 2023} * 19 \text{ dní potenciálneho trvania nájmu odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.1.2023}$, čo predstavuje sumu vo výške 306,45 € plus $6 \times 500,- \text{ €}$ za február 2023 až júl 2023. Navrhovateľka teda listom zo dňa 6.7.2023 adresovaným odporcovi vyzvala odporcu na bezodkladné vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- € a na bezodkladnú náhradu škody spolu v sume vo výške 48 306,45 €, pričom odporcu v predmetnom liste zároveň upozornila, že v prípade, ak si odporca nesplní svoje záväzky voči navrhovateľke riadne a včas, navrhovateľka si bude voči odporcovi v súdnom konaní uplatňovať ako spotrebiteľ aj nárok na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia v sume vo výške 8 000,- € a nárok na zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- €, ako aj nároku na zaplatenie úroku z omeškania odporcu s plnením jednotlivých záväzkov voči navrhovateľke. Keďže odporca do dnešného dňa navrhovateľke nevydal ani len z časti bezdôvodné obohatenie a nenahradil jej ani len z časti škodu, ktorá navrhovateľke vznikla v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu, odporca sa dostal do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- €, ako aj s úhradou náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume vo výške 45 000,- € predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu, ako aj s úhradou náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume vo výške 3 306,45 € predstavujúcej ušlý zisk, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť prenájmom Predmetu prevodu odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023. Vzhľadom k tomu si navrhovateľka bude prostredníctvom žaloby uplatňovať voči odporcovi aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 13,25% ročne zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplatenia. Navrhovateľka sa vzhľadom na uvedené bude svojich nárokov voči odporcovi domáhať súdnou cestou, pričom týmto súdu navrhuje, aby za účelom zabezpečenia nárokov navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie sumy vo výške 78 826,45 € ($22 520,- \text{ €} + 45 000,- \text{ €} + 3 306,45 \text{ €} + 8 000,- \text{ €}$) s príslušenstvom súd nariadil navrhovateľmi navrhované zabezpečovacie opatrenie. Navrhovateľka vo svojom návrhu poukázala na § 52 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a na § 266 ods. 5 zákona č. 513/1991 Zb. s tým, že vo vzťahu k spotrebiteľom sa vždy aplikuje právna úprava výhodnejšia pre spotrebiteľa. Navrhovateľka okrem iného uviedla, že si namiesto ušlého zisku podľa ustanovenia § 379 zákona č. 513/1991 Zb. bude v žalobe uplatňovať voči odporcovi tzv. abstraktný (obvyklý) zisk podľa ustanovenia § 381 zákona č. 513/1991 Zb. v sume vo výške 48 306,45 € v podobe ušlého zisku v sume vo výške 45 000,- € predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľa (nárast hodnoty Predmetu prevodu od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do nadobudnutia účinkov odstúpenia navrhovateľa od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]), ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu,

a v podobe ušlého zisku v sume vo výške 3 306,45 €, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť prenájmom Predmetu prevodu odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023. K porušeniu povinnosti odporcu ukončiť Projekt v lehote podľa ustanovení článku 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] došlo márnym uplynutím dňa 31.12.2022. K vzniku oprávnenia navrhovateľky odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] došlo v zmysle ustanovenia bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] márnym uplynutím dňa 30.6.2023. K porušeniu povinnosti odporcu vydať navrhovateľke bezdôvodné obohatenie a uhradiť náhradu škody došlo márnym uplynutím lehoty určenej navrhovateľke v liste navrhovateľky zo dňa 6.7.2023 adresovanom odporcovi (t. j. bezodkladne po doručení listu), ktorý sa navrhovateľke vrátil dňa 1.8.2023 späť ako neprevzatý odporcom v odbernej lehote, teda márnym uplynutím dňa 6.8.2023. Z uvedeného je zrejmé, že nároky navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie sumy vo výške 78 826,45 € predstavujúcej nárok navrhovateľky voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia odporcu na úkor navrhovateľky, nárok navrhovateľky voči odporcovi na úhradu náhrady škody, ktorú odporca spôsobil navrhovateľke v dôsledku porušovania povinností odporcu, nároku navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, ako aj nároku navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie primeraného finančného zadostučinenia, doposiaľ neboli premičané. Medzi navrhovateľkou a odporcom vznikol na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] zmluvný vzťah, v ktorom mali obe zmluvné strany vzájomné práva a povinnosti. Odporca svojím vyššie popísaným konaním, resp. opomenutím, porušil svoju povinnosť zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] ukončiť Projekt v lehote podľa ustanovení článku 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], a to márnym uplynutím dňa 31.12.2022. Z uvedeného dôvodu došlo v zmysle ustanovenia bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] k vzniku oprávnenia navrhovateľky odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] márnym uplynutím dňa 30.6.2023. Navrhovateľka v nadväznosti na uvedené odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] v súlade s ustanovením bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] listom zo dňa 6.7.2023, pričom odstúpenie navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] nadobudlo účinnosť dňa 1.8.2023 vrátením predmetného listu späť navrhovateľke, kedy sa list navrhovateľky zo dňa 6.7.2023 považuje v zmysle ustanovenia článku 10 bodu 10.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] za doručený napriek tomu, že odporca sa o obsahu listu nedozvedel v dôsledku neprevzatia predmetného listu v odbernej lehote. V dôsledku porušenia povinnosti odporcu ukončiť Projekt v lehote podľa ustanovení článku 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] došlo po odstúpení navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] aj k porušeniu záväzku odporcu vyzvať navrhovateľku na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy a následne uzavrieť s navrhovateľkou budúcu kúpnu zmluvu v znení tvoriacom prílohu č. 3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18]. Porušením povinnosti odporcu ukončiť Projekt v lehote podľa ustanovení článku 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], a následným odstúpením navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], vznikla navrhovateľke pohľadávka voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia a na náhradu škody, a odporcovi vznikol voči navrhovateľke záväzok na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- €, ktorú navrhovateľka doposiaľ zaplatila odporcovi za Predmet prevodu, ako aj záväzok na náhradu škody v sume vo výške 48 306,45 € v podobe ušlého zisku v sume vo výške 45 000,- € predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu, a v podobe ušlého zisku v sume vo výške 3 306,45 €, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť prenájmom Predmetu prevodu odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023. Navrhovateľka sa preto bude prostredníctvom žaloby domáhať voči odporcovi zaplatenia sumy vo výške 78 826,45 € s príslušenstvom, predstavujúcej splatnú a nevyrovanú pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi. Keďže sa odporca dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu, navrhovateľka sa voči odporcovi domáha popri nároku na úhradu istiny pohľadávky aj nároku na zaplatenie úroku z omeškania, a to zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplatenia. Navrhovateľka si voči odporcovi uplatňuje nárok na zaplatenie úroku z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania, ktorá je odo dňa 2.8.2023 vo výške 4,25%, zvýšenej o deväť percentuálnych bodov, teda vo výške 13,25% ročne, a to zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplatenia. Navrhovateľka si voči odporcovi uplatňuje aj nárok na zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- € v zmysle § 369c zákona č. 513/1991 Zb. a § 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z. Konaním odporcu spočívajúcim v porušovaní jeho povinností voči navrhovateľke, ako aj v následnom omeškaní odporcu s úhradou splatnej pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia a na náhradu škody, došlo k porušeniu práva navrhovateľky ako spotrebiteľa na náhradu škody a na ochranu jej ekonomických záujmov. Navrhovateľka si preto bude žalobou uplatňovať voči odporcovi aj svoje práva zo zodpovednosti odporcu ako dodávateľa, ktorý svojím konaním spôsobil škodu na

právach navrhovateľa ako spotrebiteľa v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. Navrhovateľka si prostredníctvom žaloby bude voči odporcovi uplatňovať aj nárok na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia v sume vo výške 8 000,- €. Uvedená suma v sebe zahŕňa napríklad náhradu za stratu času (podobne ako pri cestovných náhradách zamestnancov) vynaloženého navrhovateľkou za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu, ktorý bol zmarený zo strany odporcu, náhradu hotových výdavkov vynaložených navrhovateľkou za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu prevodu (napríklad na pohonné hmoty vynaložené navrhovateľom pri niekoľkonásobnom cestovaní k Predmetu prevodu a späť k navrhovateľovi), náklady na právne zastúpenie navrhovateľky v časti, ktorá nie je krytá eventuálnym nárokom navrhovateľky na náhradu trov konania, či nemajetkovú ujmu navrhovateľky v peniazoch, ku ktorej došlo vo sféry psychiky navrhovateľky v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu. Takto určená výška nároku navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia uplatneného zo strany navrhovateľky predstavuje približne 10% sumy istiny pohľadávky, ktorú si navrhovateľka bude uplatňovať voči odporcovi prostredníctvom žaloby. Navrhovateľka má vzhľadom na uvedené za to, že takto určená výška nároku navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia je primeraná, a to aj vzhľadom na postoj odporcu, ktorý doposiaľ nevynaložil žiadnu snahu pre zmierne riešenie vzniknutej situácie. Pred uplatnením nároku na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia v zmysle stanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. nie je potrebné dosiahnuť nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia súdu o žalobe, v ktorej bolo uplatnené porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej zákona č. 250/2007 Z. z. a osobitnými predpismi, ale predmetný nárok je možné uplatniť už priamo v takejto žalobe popri uplatnení porušenia práva alebo povinnosti ustanovenej zákona č. 250/2007 Z. z. a osobitnými predpismi (rozhodnutie NS SR sp. zn. 9Cdo/15/2020 zo dňa 10. novembra 2020). Navrhovateľka má za to, že z návrhu jednoznačne vyplýva, že medzi stranami sporu vznikol právny vzťah na základe Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] a jej príloh a na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] a jej príloh, že Zmluva o záväznej rezervácii číslo [6.18] zanikla uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], že odporca porušoval svoje zmluvné povinnosti voči navrhovateľke, že v dôsledku porušovania zmluvných povinností zo strany odporcu vzniklo navrhovateľke dňa 1.7.2023 oprávnenie odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] v zmysle ustanovenia bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], že navrhovateľka odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] listom zo dňa 6.7.2023 adresovaným odporcovi, že účinky odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] nastali dňa 1.8.2023, kedy sa navrhovateľke vrátil list navrhovateľky zo dňa 6.7.2023 adresovaný odporcovi obsahujúci odstúpenie navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] a výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia a na zaplatenie náhrady škody, že navrhovateľke vznikol v dôsledku odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] nárok voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- €, ako aj skutočnosť, že navrhovateľke v dôsledku odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] vznikol aj nárok voči odporcovi na náhradu škody v podobe ušlého zisku navrhovateľky, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť za bežného chodu vecí, teda v prípade, ak by bol Projekt ukončený v súlade s ustanovením bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do dňa 31.12.2022, teda ak by do dňa 1.8.2023, kedy nadobudlo účinky odstúpenie navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] listom zo dňa 6.7.2023, nadobudla Predmet prevodu, vrátane dokončeného bytu číslo [6.18], trhovú cenu spolu v sume vo výške 157 600,- €, a ak by navrhovateľka prenajímala Predmet prevodu tretím osobám odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023, za trhovú cenu v sume vo výške 500,- € / mesiac. Navrhovateľka má za to, že ňou tvrdené skutočnosti podložené dôkazmi predloženými či označenými navrhovateľkou, prípadne dôkazmi, ktoré by mal súd vykonať aj bez návrhu navrhovateľky v súlade s ustanovením § 295 zákona č. 160/2015 Z. z. (keďže navrhovateľka je vo vzťahu k odporcovi spotrebiteľom v súvislosti s pohľadávkou vymáhanou voči odporcovi), dostatočným spôsobom osvedčujú existenciu dôvodnej obavy, že vymáhateľnosť pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi bude zmarená, ak nedôjde k čo možno najrýchlejšiemu rozhodnutiu súdu vo veci. Navrhovateľka preto súdu v návrhu navrhuje, aby navrhovaným zabezpečovacím opatrením zabezpečil nároky navrhovateľky voči odporcovi, alebo aspoň ich časť. Súd je oprávnený nariadiť zabezpečovacie opatrenie aj iba v časti navrhovanej navrhovateľkou, teda aj iba vo vzťahu k časti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi. Je teda na súde, či na základe návrhu nariadi navrhovateľkou navrhované zabezpečovacie opatrenie na zabezpečenie pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi v celej jej výške, alebo iba v jej časti. Navrhovateľka má za to, že v návrhu dostatočným spôsobom osvedčila súdu existenciu svojej pohľadávky voči odporcovi v sume vo výške 78 826,45 € s príslušenstvom. Navrhovateľka má tiež za to, že v návrhu dostatočným spôsobom ozrejmla súdu spôsob výpočtu a zloženia svojej pohľadávky voči odporcovi. Suma vo výške 22 520,- € predstavuje pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi na vydanie bezdôvodného

obohatenia. Suma vo výške 3 306,45 € predstavuje pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi na zaplataenie náhrady škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho ušlé nájomné za prenájom bytu číslo [6.18] v predpokladanej trhovej sume vo výške 500,- € / mesiac v období odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023. Nárok navrhovateľky na náhradu škody v podobe ušlého zisku, ktorý mohla navrhovateľ dosiahnuť prenájomom Predmetu prevodu odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023, nevyklučuje súčasnú existenciu nároku navrhovateľa na náhradu škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky v dôsledku nárastu hodnoty Predmetu prevodu odo dňa 1.1.2023 do dňa 1.8.2023, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu. Suma vo výške 45 000,- € predstavuje pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi na zaplataenie náhrady škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu. Navrhovateľka nemusí svoj nárok voči odporcovi na zaplataenie náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume vo výške 45 000,- € odvodzovať od potenciálneho predaja Predmetu prevodu, či od iného potenciálneho úkonu navrhovateľky týkajúceho sa Predmetu prevodu. Už len samotnou skutočnosťou, že v dôsledku protiprávneho konania odporcu nedošlo k očakávateľnému rozmnoženiu majetku navrhovateľky, ku ktorému by preukázateľne došlo v dôsledku nárastu hodnoty Predmetu prevodu od uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do nadobudnutia účinkov odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], preukazuje nárok navrhovateľky voči odporcovi na zaplataenie náhrady škody v podobe ušlého zisku v dôsledku očakávateľného rozmnoženie majetku navrhovateľky, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu. Rast cien nehnuteľností v Bratislave je pritom všeobecne známou skutočnosťou s dlhodobým trendom, pričom v období od uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do nadobudnutia účinkov odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] došlo k výraznejšiemu nárastu cien nehnuteľností v Bratislave, vrátane Predmetu prevodu. Stále narastajúca výška príslušenstva pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi predstavuje nárok navrhovateľky voči odporcovi na zaplataenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- € a na zaplataenie úroku z omeškania vo výške 13,25% ročne zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplataenia, pričom výška nároku navrhovateľky voči odporcovi na zaplataenie úroku z omeškania ďalším trvaním omeškania odporcu neustále narastá. Vzhľadom k tomu, že postupom času sa zvyšuje dôvodná obava navrhovateľky o vymožiteľnosť jeho pohľadávky voči odporcovi v dôsledku postupného pribúdania záložných práv na jediný nehnuteľný majetok odporcu, navrhovateľka súdu navrhuje, aby o návrhu rozhodol čo možno najskôr. Zákonná lehota 30 dní na rozhodnutie o návrhu je určená ako maximálna, preto je nevyhnutné vykladať ju tak, že súd je povinný rozhodnúť o návrhu čo možno najskôr, a nemá si rozhodnutie o návrhu nechávať na záver predmetnej zákonnej lehoty. K strate vymožiteľnosti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi pritom môže dôjsť aj v dôsledku úkonov nevykonaných zo strany odporcu. Odporca sa teda nemusí zbavovať svojho jediného nehnuteľného majetku. Pre stratu vymožiteľnosti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi stačí, že sa exekvovateľný majetok odporcu zmenšuje napríklad v dôsledku postupného pribúdania záložných práv na jediný nehnuteľný majetok odporcu (pričom navrhovateľka nemá vedomosť o akomkoľvek exekvovateľnom hnutelnom majetku odporcu), ako je tomu aj v prípade navrhovateľky. Je zrejmé, že ak dôjde k výkonu predmetných záložných práv tretích osôb, môže bez zriadenia súdneho či exekučného záložného práva v prospech navrhovateľky dôjsť k strate vymáhateľnosti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi. Navrhovateľka nedokáže súdu preukázať insolventnosť odporcu, keďže bez súčinnosti súdu nemá prístup k relevantným informáciám, avšak poukazuje na omeškание odporcu s plnením jeho povinností aj voči ďalším subjektom, ako aj na omeškание odporcu s úhradou splatnej pohľadávky navrhovateľky na vydanie bezdôvodného obohatenia a na náhradu škody. Z omeškания odporcu s úhradou jeho splatných záväzkov je možné vyvodzovať aj insolventnosť odporcu, ak vychádzame z predpokladu, že za bežného chodu vecí si dlžník svoje peňažné dlhy plní riadne a včas, ak mu v tom nebráni nedostatok jeho majetku. Insolventnosť odporcu je možné vyvodzovať aj zo skutočnosti, že odporca je tzv. nekontaktný, teda že si nepreberá poštu, čo je zrejmé aj z listu navrhovateľky zo dňa 6.7.2023 vráteného navrhovateľke späť z dôvodu jeho neprevzatia zo strany odporcu v odbernej lehote. Navrhovateľka sa návrhom domáha nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zo strany súdu, ktorého súčasťou bude aj povinnosť uložená navrhovateľke zo strany súdu podať voči odporcovi následnú žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- €, o zaplataenie náhrady škody spolu v sume vo výške 48 306,45 €, a o zaplataenie primeraného finančného zadostučinenia v sume vo výške 8 000,- €, s príslušenstvom v podobe nároku na zaplataenie úroku z omeškания vo výške 13,25% ročne zo sumy vo výške 70 826,45 € odo dňa 7.8.2023 do zaplataenia, a v podobe nároku na zaplataenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume vo výške 40,- €, a to v lehote pätnástich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uznesenia súdu o nariadení zabezpečovacieho opatrenia.

Pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nemusí byť pohľadávka navrhovateľky voči odporcovi osvedčená bez akýchkoľvek pochybností v celej výške pohľadávky tvrdenej navrhovateľkou. Stačí, aby boli osvedčené najvýznamnejšie skutočnosti, teda napríklad, či došlo k vzniku právneho vzťahu medzi navrhovateľkou a odporcom, či bola navrhovateľka oprávnená odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], či navrhovateľke vznikol nárok voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia a v akej výške, či mohlo na strane navrhovateľky dôjsť k vzniku ušlého zisku v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu a v akej výške, a pod. Postačuje pritom, že osvedčená skutočnosť sa súdu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná. Navrhovateľka má za to, že z návrhu jednoznačne vyplýva, že medzi navrhovateľkou a odporcom vznikol právny vzťah na základe Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] a jej príloh a na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] a jej príloh, že Zmluva o záväznej rezervácii číslo [6.18] zanikla uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], že odporca porušoval svoje povinnosti voči navrhovateľke, že v dôsledku porušovania povinností zo strany odporcu vzniklo navrhovateľke dňa 1.7.2023 oprávnenie odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] v zmysle ustanovenia bodu 8.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], že navrhovateľka odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] listom zo dňa 6.7.2023 adresovaným odporcovi, že účinky odstúpenia navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] nastali dňa 1.8.2023, kedy sa navrhovateľke vrátil späť jej list zo dňa 6.7.2023 adresovaný odporcovi ako neprevzatý odporcom v odbernej lehote, že navrhovateľke vznikol v dôsledku odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] nárok voči odporcovi na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 22 520,- €, ako aj skutočnosť, že navrhovateľke mohol v dôsledku odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] vzniknúť aj nárok voči odporcovi na náhradu škody v podobe ušlého zisku navrhovateľky, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť za bežného chodu vecí, teda v prípade, ak by bol Projekt ukončený v súlade s ustanovením bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] do dňa 30.6.2022, teda ak by do dňa 1.8.2023, kedy nadobudlo účinky odstúpenie navrhovateľky od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] listom zo dňa 6.7.2023, nadobudla Predmet prevodu, vrátane dokončeného bytu číslo [6.18], trhovú cenu spolu v sume vo výške 157 600,- €, a ak by navrhovateľka prenajímala Predmet prevodu tretím osobám aspoň odo dňa 13.1.2023 do dňa 31.7.2023, za trhovú cenu v sume vo výške 500,- € / mesiac. Zásah do práv odporcu nariadením navrhovateľkou navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia je dostatočne primeraný nároku navrhovateľky na zabezpečenie jej splatnej pohľadávky voči odporcovi prostredníctvom zriadenia záložného práva na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu. Aj keby sa totiž v konaní o následnej žalobe navrhovateľky voči odporcovi nepreukázala existencia pohľadávky v celej výške tvrdenej navrhovateľkou, zriadením záložného práva v prospech navrhovateľky na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu nebude žiadnym spôsobom zasiahnuté do práv či právom chránených záujmov odporcu. V prípade nepreukázania existencie pohľadávky v celej výške tvrdenej navrhovateľkou bude navrhovateľka prostredníctvom výkonu záložného práva uspokojená iba v rozsahu pohľadávky, ktorá bola pred súdom preukázaná, a vo zvyšku záložné právo navrhovateľky zanikne spolu s uspokojením preukázanej časti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi. Súd pritom môže v zmysle ustanovení § 334 a § 335 zákona č. 160/2015 Z. z. aj bez návrhu zrušiť nariadené zabezpečovacie opatrenie v časti, v ktorej nebola pohľadávka navrhovateľky voči odporcovi preukázaná. Ak by pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu o následnej žalobe navrhovateľky došlo k speňaženiu predmetu zabezpečenia v dôsledku výkonu záložného práva tretej osoby zriadeného na predmete zabezpečenia, po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu o následnej žalobe navrhovateľky, a po uspokojení preukázanej časti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi, sa zvyšok zadržovaných prostriedkov vydá v prospech odporcu, alebo v prospech iného zabezpečeného veriteľa odporcu. Zriadením záložného práva odporca neprichádza o vlastnícke právo k predmetu zabezpečenia, ani dispozičné oprávnenie odporcu s predmetom zabezpečenia tým nie je nijako obmedzené. Potenciálne sa tým môže zmeniť iba výška odplaty za prevod vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia na tretiu osobu, ak by došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia alebo jeho časti, ktoré by bolo aj v čase prevodu vlastníckeho práva zaťažené záložným právom navrhovateľky. Navyše, vydaním kolaudačného rozhodnutia na konkrétny byt v jedinej nehnuteľnosti vo vlastníctve odporcu sa môže na návrh odporcu zúžiť predmet zabezpečenia o takýto byt a ďalšie súvisiace časti jediného nehnuteľného majetku vo vlastníctve odporcu, ak zostatok hodnoty zabezpečenia aj po takomto zúžení pokryje všetky zabezpečené pohľadávky veriteľov odporcu. Odporca sa zároveň môže zbaviť farchy viaznucej na predmete zabezpečenia úhradou dlhu z odplaty za prevody vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia alebo jeho časti, ktorá je v zmysle zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách, týkajúcich sa jednotlivých častí jediného nehnuteľného majetku vo vlastníctve odporcu, splatná ešte pred prevodom vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia, resp. jeho časti. Nie je teda predpoklad,

že by zriadenie záložného práva v prospech navrhovateľky k predmetu zabezpečenia mohlo mať akýkoľvek zásadnejší vplyv na nakladanie odporcu s predmetom zabezpečenia, či na iné práva alebo právom chránené záujmy odporcu. Vlastnícke právo k predmetu zabezpečenia alebo jeho časti odporca dokáže aj po zriadení takéhoto záložného práva ďalej prevádzať bez zaťaženia predmetu zabezpečenia záložným právom navrhovateľky, keďže toto záložné právo zanikne ešte pred prevodom vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia na tretiu osobu v dôsledku úhrady dlhu odporcu voči navrhovateľke z odplaty za prevod vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia alebo jeho časti. Naopak, nenariadením navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia s vysokou pravdepodobnosťou dôjde k zmareniu výkonu pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi pre nedostatok prostriedkov odporcu na uspokojenie predmetnej pohľadávky, na ktoré budú medzičasom s vysokou pravdepodobnosťou zriadené ďalšie zabezpečenia tretích osôb v dôsledku hromadného porušovania povinností zo strany odporcu, ku ktorému zo strany odporcu nedochádza len vo vzťahu k navrhovateľke, ale aj vo vzťahu k ďalším veriteľom odporcu, v dôsledku čoho vznikajú stále nové a nové zabezpečenia tretích osôb na predmete zabezpečenia. Majetok odporcu sa podľa navrhovateľky môže znižovať aj iným spôsobom, než zbavovaním sa majetku zo strany odporcu, a to napríklad aj tým, že na jedinom majetku vo vlastníctve odporcu pribúdajú zabezpečenia, v prípade výkonu ktorých sa môže pohľadávka navrhovateľky stať nevyhnutnou, ak nebude pohľadávka navrhovateľky zabezpečená prostredníctvom zriadenia súdneho záložného práva na predmetnú nehnuteľnosť v prospech navrhovateľky. Nehovoriac o tom, že samotné zriadenie zabezpečenia (najmä exekučného charakteru) na jedinom majetku odporcu znižuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti, a tým bez akýchkoľvek pochybností ohrozuje vymožitelnosť pohľadávky navrhovateľky proti odporcovi, keďže zabezpečenie v podobe záložného práva viazne na nehnuteľnosti aj po prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Nie je teda podstatné, či sa majetok odporcu znižuje priamo úkonmi odporcu, alebo sa znižuje v dôsledku konania odporcu spočívajúceho v porušovaní svojich povinností aj voči ostatným svojim veriteľom. Aj dôsledkom takéhoto konania je totiž znižovanie majetku odporcu, k čomu dochádza postupným zriaďovaním zabezpečení ostatných veriteľov na jediný majetok odporcu. Čím viac takýchto zabezpečení bude v čase výkonu pohľadávky navrhovateľky zriadených na jediný majetok odporcu, tým menšiu hodnotu bude mať predmetný majetok, a tým menšia je pravdepodobnosť, že pohľadávku navrhovateľky bude možné uspokojiť prostredníctvom jej výkonu v rámci exekúcie či konkurzu. Pohľadávku navrhovateľky nie je možné zabezpečiť inak, než zriadením záložného práva na nehnuteľnosti odporcu zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. G. B., keďže inú nehnuteľnosť odporca nevlastní a navrhovateľka nemá vedomosť ani o žiadnom exekvovateľnom hnutelnom majetku vo vlastníctve odporcu. Ani eventuálne nariadenie neodkladného opatrenia v podobe zákazu prevodu predmetných nehnuteľností navrhovateľke samo o sebe nepomôže, keďže zákaz prevodu vlastníctva nemá vplyv na existujúce zabezpečenia, ani na vznik nových zabezpečení zriadených súdom. Ak by teda aj súd na návrh zakázal prevádzať a zaťažovať predmetné nehnuteľnosti, mohol by tak zakázať iba odporcovi, nie však ostatným veriteľom odporcu, ktorí by sa mohli aj naďalej na súde domáhať nariadenia zabezpečovacieho opatrenia za účelom zabezpečenia svojich pohľadávok proti odporcovi. Neexistuje teda iný spôsob, ako zabrániť nevymáhateľnosti pohľadávky navrhovateľky proti odporcovi, než prostredníctvom súčasného nariadenia neodkladného a zabezpečovacieho opatrenia. Zriadenie zabezpečenia popri už toľkých existujúcich zabezpečeniach ani len nemôže odporcu akokoľvek ovplyvniť. Aj keby malo mať zriadenie zabezpečenia v prospech navrhovateľky na odporcu relevantný vplyv, je tento vplyv nevyhnutné skúmať v porovnaní so zásahom do práv navrhovateľky v prípade, ak sa jeho pohľadávka stane nevyhnutnou iba z dôvodu, že jeho návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nebolo vyhovené. Zriadenie zabezpečenia v podobe záložného práva pritom ani len nebráni prevodu konkrétneho bytu v predmetnej nehnuteľnosti odporcu po jeho skolaudovaní do vlastníctva tretej osoby bez zaťaženia predmetným záložným právom, ak hodnota zvyšku nehnuteľnosti odporcu postačí na uspokojenie pohľadávky navrhovateľov a ostatných zabezpečených veriteľov odporcu. Aktuálne z nehnuteľnosti odporcu neboli vyčlenené žiadne bytové jednotky, na ktoré by bolo možné samostatne zriadiť záložné právo v prospech navrhovateľky, preto jediným možným spôsobom zabezpečenia pohľadávky navrhovateľky je zriadiť záložné právo na celú nehnuteľnosť (prípadne aspoň na konkrétne pozemky či na stavbu zapísanú na predmetnom liste vlastníctva). Pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nie je nevyhnutné, aby odporca vlastnými úkonmi znižoval svoj exekvovateľný majetok, a takáto podmienka nevyplýva ani z platnej právnej úpravy. Podmienkou pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v predmetnom smere je výlučne iba existencia dôvodnej obavy, v zmysle ktorej bez nariadenia zabezpečovacieho opatrenia bude exekúcia pohľadávky oprávneného ohrozená. K strate vymožitelnosti pohľadávky pritom môže dôjsť aj v dôsledku úkonov nevykonaných odporcom. Odporca sa teda nemusí zbavovať majetku. Pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia stačí, že sa jeho exekvovateľný majetok znižuje

napríklad v dôsledku postupného pribúdania záložných práv na jeho jediný nehnuteľný majetok. Okresný súd Bratislava III už v inom konaní s obdobným skutkovým stavom vedenom pod sp. zn. 11C/23/2023-90 zo dňa 17. apríla 2023 uznesením nariadil neodkladné opatrenie za účelom zabezpečenia pohľadávky iných budúcich kupujúcich voči odporcovi, ktorí taktiež pre porušovanie povinností zo strany odporcu odstúpili od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve týkajúcej sa nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam odporcu na Magnetovej 11 v Bratislave. Súd v danom prípade nariadil zabezpečovacie opatrenie na základe rozsudku o žalobe vo veci samej, avšak ak by súd v tomto konaní o návrhu čakal na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia až do vydania rozsudku o žalobe vo veci samej, pre navrhovateľku už také rozhodnutie nebude mať žiaden význam. Po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku o žalobe vo veci samej sa už navrhovateľka môže domáhať zabezpečenia jeho pohľadávky voči odporcovi aj v exekučnom konaní, nehovoriac o tom, že medzičasom môže byť na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu zriadených toľko záložných práv, že zriadenie ďalšieho v prospech navrhovateľky už nebude mať pre navrhovateľku žiaden význam, keďže v rámci postupného uspokojovania pohľadávok jednotlivých zabezpečených veriteľov odporcu už potom nemusí na uspokojenie pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi ostať žiaden výťažok z majetku odporcu, a všetok výťažok už môže byť skonzumovaný v rámci uspokojovania pohľadávok jednotlivých veriteľov odporcu, ktorých pohľadávky boli zabezpečené zápisom záložného práva na list vlastníctva č. XXXX pre k. ú. G. B. skôr než navrhovateľka dosiahne zabezpečenie jeho pohľadávky voči odporcovi. V zmysle uznesenia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/337/2009 zo dňa 14. októbra 2009, vydanie rozhodnutia o neodkladnom opatrení (analogicky rozhodnutia o zabezpečovacom opatrení) nie je možné podmienične spochybňovať preukázaním úmyslu žalovaných vykonať úkony súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Vyčkávaním na prejavenie úmyslu zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k prevodu nehnuteľnosti, pri ktorom by už ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola znížená. Obdobne z uznesenia Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/278/2014 zo dňa 30.4.2014 vyplýva, že ak by sa vyčkávalo na prejavenie úmyslu žalovaného scudzitiť, mohlo by dôjsť k ďalšiemu prevodu, po realizácii ktorého by sa právne postavenie žalobcu zhoršilo do takej miery, že by bolo otázne, či sa mu ešte oplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu v konaní vo veci samej. Predmetné rozhodnutia súdov svedčia o možnosti súdu nariadiť zabezpečovacie opatrenie aj pred vykonaním úkonu, ktorý by bol následne predmetom žaloby vo veci samej, a teda logicky potom svedčia o možnosti súdu nariadiť zabezpečovacie opatrenie aj pred podaním žaloby vo veci samej. Ak by teda nemalo byť možné zriadiť súdom záložné právo na doposiaľ nejudikovanú pohľadávku, inštitút zabezpečovacieho opatrenia by stratil svoj význam a jeho úprava by sa stala obsolétnou. Na základe vyššie uvedených skutkových okolností, ako aj podanej právnej argumentácie, má navrhovateľka jednoznačne za preukázané, že ku dnešnému dňu existuje splatná, preukázaná a nevyrovnaná pohľadávka navrhovateľky voči odporcovi na zaplatenie sumy vo výške 78 826,45 € s príslušenstvom. Z priloženého výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. G. B. je pritom zrejmé, že na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu postupne pribúdajú zabezpečenia pohľadávok rôznych veriteľov odporcu prevažne exekučného charakteru, pričom vzhľadom na nekontaktosť odporcu je vysoko pravdepodobné, že v budúcnosti budú na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu pribúdať aj ďalšie zabezpečenia exekučného charakteru (navrhovateľka nemá vedomosť o akomkoľvek exekučnom hnutelnom majetku odporcu). Na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu pritom už dnes viaznu dve zmluvné záložné práva, dve súdom zriadené záložné práva a deväť exekučných záložných práv, ktoré na rozdiel od záložných práv súkromnoprávneho charakteru nepredpokladajú existenciu budúceho protiplnenia výmenou za zriadenie exekučného záložného práva, ale ich zriadenie slúži výlučne na zabezpečenie vymožitelnosti už splatných pohľadávok zabezpečených veriteľov v exekúcii. Zo značne prevládajúceho množstva exekučných záložných práv oproti záložným právam súkromnoprávneho charakteru je zrejmé, že odporca dlhodobo nie je schopný plniť svoje záväzky voči svojím veriteľom, a že jeho celkový dlh neustále narastá. Okrem uvedeného je na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. G. B., na ktorom je zapísaný jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu, už dnes vyznačených dvanásť plomb, čo naznačuje budúci zápis ďalších záložných práv zriadených v prospech tretích osôb na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu. Uvedené podľa navrhovateľa celkom zjavne nasvedčuje nepriaznivej ekonomickej situácii odporcu, k čomu navrhovateľka predkladá aj aktuálny výstup z lustrácie odporcu vykonanej cez portál Epi monitoring dňa 7.8.2023. Z predmetnej lustrácie je okrem iného zrejmé, že u odporcu dňa 3.2.2023 nastali dôvody na zrušenie registrácie odporcu pre DPH, a že odo dňa 1.3.2023 bol odporca odstránený zo zoznamu platcov DPH. Pravdepodobnosť vymožitelnosti pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi sa v dôsledku vzniku nových zabezpečení exekučného charakteru každým dňom razantne znižuje, keďže v prípade ich výkonu už pravdepodobne nebude možné uspokojiť pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi ani len z časti, ak čo

najskôr nedôjde k zabezpečeniu pohľadávky navrhovateľky proti odporcovi prostredníctvom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, vďaka nariadeniu ktorého by bolo pravdepodobne možné uspokojiť pohľadávku navrhovateľky aspoň z časti z oddelenej podstaty v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok odporcu. Poradie zabezpečenia navrhovateľkinej pohľadávky voči odporcovi sa môže každým dňom zmeniť a navrhovateľka môže so zabezpečením jeho pohľadávky voči odporcovi predbehnúť ďalší veriteľ odporcu. Navrhovateľka pritom nemá vedomosť o žiadnom inom hnutelnom či nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu, z ktorého by bolo v budúcnosti možné uspokojiť pohľadávku navrhovateľky voči odporcovi. Navrhovateľka bez súčinnosti súdu nedokáže posúdiť aktuálnu trhovú hodnotu jediného nehnuteľného majetku vo vlastníctve odporcu, keďže odporca mu neumožní prístup do Administratívnej budovy. Navrhovateľka nemá ani možnosť overiť výšku jednotlivých pohľadávok voči odporcovi zabezpečených záložným právom zriadeným na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu, či výšku pohľadávok voči odporcovi, ktoré budú v zmysle vyznačených plomb v budúcnosti zabezpečené záložným právom zriadeným na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve odporcu, keďže navrhovateľ nie je účastníkom predmetných právnych vzťahov. Navrhovateľka nemá ani možnosť overiť prípadnú existenciu exekvovateľného hnutelného majetku odporcu, ak tento nie je zapísaný vo verejne prístupnom registri (ani register vozidiel nie je prístupný verejnosti, súd si však môže vyžiadať výpis z takéhoto registra). Hodnota Administratívnej budovy vo vlastníctve odporcu je pritom limitovaná stavom rozpracovanosti jej rekonštrukcie. Navrhovateľka nemá vedomosť o tom, že by sa na Administratívnej budove naďalej vykonávali rekonštrukčné práce. Práve naopak, podľa vedomostí navrhovateľky sa už na Administratívnej budove dlhší čas žiadne práce nevykonávajú. Nie je teda predpoklad, že by odporca svojou činnosťou do budúca zvyšoval hodnotu jeho jediného nehnuteľného majetku, alebo že by mal v úmysle Projekt dokončiť. Práve naopak, hodnota jediného nehnuteľného majetku odporcu sa môže do budúca ešte znižovať, ak by odporca začal vykonávať úkony smerujúce napríklad k odstráneniu zariadenia, podláh, obkladov či sanity jednotlivých bytov v Administratívnej budove. Navrhovateľka sa preto dôvodne obáva, že bez čo možno najrýchlejšieho rozhodnutia súdu o návrhu a následného zriadenia záložného práva v prospech navrhovateľky na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve odporcu sa uspokojenie pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi stáva čoraz ohrozenejším, čo odôvodňuje potrebu navrhovateľky rozhodnúť o návrhu zo strany súdu v čo možno najkratšom čase. Obavy navrhovateľky sú umocnené aj v dôsledku konania neznámeho páchatela, ktoré môže naplňať jednotlivé znaky skutkovej podstaty trestného činu podvod či niektorého z iných trestných činov definovaných v Trestnom zákone. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má navrhovateľka za to, že sú splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v súlade s ustanovením § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Navrhovateľka preto vo veci konajúcejmu súdu navrhuje, aby v súlade so všeobecnou povinnosťou predchádzať škodám bezodkladne po doručení návrhu za účelom zabezpečenia nárokov navrhovateľa voči odporcovi nariadil vo veci zabezpečovacie opatrenie. Navyše uzneseniami Mestského súdu Bratislava IV sp. zn. 24C/18/2023 – 133 zo dňa 15. augusta 2023 a Mestského súdu Bratislava IV sp. zn. B3-44C/40/2023 – 43 zo dňa 8. júla 2023, bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie v obdobných veciach iných budúcich kupujúcich voči rovnakému odporcovi. Vzhľadom k tomu, že ide o obdobnú vec voči rovnakému odporcovi, ktorá sa týka rovnakej nehnuteľnosti odporcu, nie je žiadny dôvod, aby ten istý súd postupoval v skutkovo takmer totožnom prípade inak, ako postupovali súdy v uvedených konaniach.

3. Podľa § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

4. Podľa § 343 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.

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

6. Súd o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia rozhoduje spravidla bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Charakter tohto procesného inštitútu obmedzuje procesnú aktivitu účastníkov, ako aj potrebu vykonania pojednávania a procesného dokazovania. Pre rozhodnutie súdu o zabezpečovacom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu.

Opatrenie je vykonateľné jeho doručením; táto právna úprava je v súlade s koncepciou vykonateľnosti uznesení, keďže zabezpečovacie opatrenie vydáva súd vo forme uznesenia. Podľa § 343 ods. 2 CSP, záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

7. Zabezpečovacie opatrenie, slúži k zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strán sporu a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. 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 byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, a to buď potreba neodkladnej úpravy pomerov alebo existencia reálnej obavy, že bude exekúcia ohrozená. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda musia byť nepochybné preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť

8. Z návrhu a predložených listinných dôkazov, ktoré sú obsahom súdneho spisu ku dňu rozhodnutia vyplýva, že navrhovateľka má voči odporcovi peňažnú pohľadávku vo výške 78 826,45 € s príslušenstvom, t.j. 22 520,- € + 48 306,45 € + 8 000,- € + 40,- €. Uvedená pohľadávka vznikla titulom vykonaných úhrad navrhovateľky na základe Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18], kedy navrhovateľka dňa 11.4.2022 uhradila rezervačný depozit tzv. prvú časť prvej časti kúpnej ceny vo výške 5 000,- € a dňa 25.4.2022 uhradila aj druhú časť prvej časti kúpnej ceny za predmet prevodu vo výške 17 520,- €, t.j. sumu spolu 22 520,- €; titulom náhrady škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie majetku navrhovateľky vo výške 45 000,- €; titulom náhrady škody v podobe ušlého zisku, ktorý mohla navrhovateľka dosiahnuť prenájmom predmetu prevodu vo výške 3 306,45 €; nároku na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia vo výške 8 000,- €; nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,- €; náhradu trov konania navrhovateľky o žalobe proti odporcovi o zaplatenie predmetnej pohľadávky a náhrady trov konania o návrhu nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Z navrhovateľkou predložených dôkazov vyplýva, že odporca sa nachádza v nepriaznivej ekonomickej situácii, nakoľko u odporcu nastali dňa 3.2.2023 dôvody na zrušenie registrácie DPH a odporca bol dňa 1.3.2023 odstránený zo zoznamu platcov DPH. Z aktuálne výpisu listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že na majetku odporcu viaznu už viaceré záložné práva, pričom v súčasnosti je na uvedenom liste vlastníctva vyznačených 11 plomb čo naznačuje budúci zápis ďalších záložných práv zriadených v prospech tretích osôb a 1 plomba naznačujúca, že odporca sa snaží previesť majetok - nehnuteľnosť. Uvedené skutočnosti vyplývajú zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve číslo [6.18] s prílohami zo dňa 21.4.2022, Zmluvy o záväznej rezervácii číslo [6.18] zo dňa 7.4.2022, Zmluvy o budúcom nájme bytu číslo [6.18] zo dňa 21.4.2022, Výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G. B. zo dňa 7.8.2023, Výstup z lustrácie odporcu cez portál Epi monitoring z dňa 7.8.2023, Odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 6.7.2023 s fotokópiou vrátenej obálky, Písomnej komunikácie medzi navrhovateľkou a odporcom prostredníctvom aplikácie WhatsApp, E-mailovej komunikácie navrhovateľky a odporcu, Detailu pohybu platby navrhovateľky zo dňa 11.4.2022 a 25.4.2022, Uznesenia OS BA II č. k. 11C/23/2023 – 90 zo dňa 17. apríla 2023, Uznesenia MS BA IV č. k. 24C/18/2023 – 133 zo dňa 15. augusta 2023 a Cenových ponúk na predaj a prenájom nehnuteľností podobných bytu číslo [6.18].

9. V zmysle uvedeného možno uzavrieť, že existuje dôvodná obava navrhovateľky ako veriteľa odporcu, že exekúcia jej pohľadávky voči odporcovi bude ohrozená. Súd ustálil, že navrhovateľka zabezpečovacieho opatrenia v danej veci predloženými listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, preukázala dôvodnosť a existenciu jej nároku voči odporcovi, a súčasne aj naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov strán navrhovaným zabezpečovacím opatrením, teda osvedčila ohrozenie svojho práva (prevod nehnuteľného majetku odporcu na ďalšie osoby, existencia zabezpečenia pohľadávok ďalších veriteľov). Z opísaného konania odporcu je zrejmá účelová snaha previesť všetok nehnuteľný majetok na tretie osoby, pričom súd nemal za preukázané, že by odporca mal iný relevantný majetok okrem zálohu. Zabezpečovacie opatrenie je jediným efektívnym prostriedkom dočasnej ochrany súdom na zabezpečenie predmetnej peňažnej pohľadávky nariadením zabezpečovacieho opatrenia. Nariadením zabezpečovacieho opatrenia nevznikne pre odporcu nenávratný stav, ale dôjde k zabezpečeniu reálnej vymožitelnosti nárokov do budúcnosti.

10. Vzhľadom na uvedené sa súd stotožnil so skutkovými i právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, pričom pri rozhodovaní prijal záver, že navrhovateľka osvedčila danosť práva (nároku) a súd nemal ani vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy. V danom konaní sa môže sledovaný účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, pričom s poukazom na úplné opísanie rozhodujúcich skutočností v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a k nemu pripojených listinných dôkazov založených v súdnom spise na ich preukázanie, súd dospel k záveru, že sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a teda je potrebné bezodkladne upraviť pomery a návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia preto v celom rozsahu vyhovel.

11. Nakoľko je súdu z úradnej činnosti známe, že navrhovateľka po podaní návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia podala žalobu vo veci samej, ktorou sa od odporcu domáha zaplatenia sumy 78 826,45 € s príslušenstvom (konanie vedené na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 17C/18/2023), súd navrhovateľke neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej podľa § 336 ods. 1 CSP.

12. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

13. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

14. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, keď v konaní plne úspešnej navrhovateľke priznal voči odporcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

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.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.

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