

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 22C/61/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2223202199
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Kolárik
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2023:2223202199.1

Uznesenie

Okresný súd Dunajská Streda vo veci navrhovateľky: B. B., N.: XX. XX. XXXX, A.: N. XXX/XX, XXX XX A., zast. NOSA LEGAL s. r. o., advokátska kancelária so sídlom Koreničova 699/2, 811 03 Bratislava, IČO: 55 181 287, proti odporcovi: C. M., N.: XX. XX. XXXX, A.: XXX XX F. XX, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sa zamieťa.
- II. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Dňa 11. 07. 2023 navrhovateľka doručila tunajšiemu súdu Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v zmysle § 343 Civilného sporového poriadku. Návrhom žiadala, aby súd zriadil záložné právo v prospech navrhovateľky k nehnuteľnostiam vo vlastníctve odporcu, ktoré sú evidované na listoch vlastníctva č. XXXX, XXXX P. XXXX vedených príslušným katastrálnym úradom pre k. ú. S., a to na účely zabezpečenia pohľadávky navrhovateľky vo výške 5 910,- EUR spolu s príslušenstvom z právneho titulu vydania bezdôvodného obohatenia. Dňa 18. 04. 2023 došlo k uzatvoreniu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti medzi navrhovateľkou ako záujemcom, odporcom ako predávajúcim a realitnou kanceláriou DeveloX Reality Bratislava s. r. o. ako sprostredkovateľom. Súčasťou rezervačnej zmluvy bola zmluva o budúcej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok navrhovateľky a odporcu uzatvoriť kúpnu zmluvu, na základe ktorej by došlo k odplatnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z odporcu na navrhovateľku. Dňa 26. 04. 2023 navrhovateľka na základe zmluvy uhradila na bankový účet sprostredkovateľa rezervačný poplatok vo výške 5 910,- EUR. Tento mal byť v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy v celom rozsahu započítaný na úhradu kúpnej ceny. Rezervačný poplatok je preddavkom v zmysle § 498 Občianskeho zákonníka, kde ak nedôjde k uzavretiu budúcej zmluvy, tento preddavok predstavuje bezdôvodného obohatenie vo forme plnenia bez právneho dôvodu, ktorý odpadol. S poukazom na rozhodnutia NS SR sp. zn. 4 Cdo/256/2010 a KS TT sp. zn. 9 Co/56/2020 je potrebné považovať sprostredkovateľa (realitnú kanceláriu, ktorá prijala rezervačný poplatok na svoj účet) výlučne za platobné miesto, pričom pasívne vecne legitimovaným na vydanie bezdôvodného obohatenia je odporca.

2. Zmluva o budúcej zmluve, ktorá bola súčasťou rezervačnej zmluvy, neobsahovala obligatórne náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, napríklad určenie rozsahu podlahovej plochy bytu, alebo určenie a popis spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu. Zmluva o budúcej zmluve preto bola absolútne neplatná. K uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy medzi stranami nedošlo. Dňa 30. 06. 2023 uplynula doba rezervácie nehnuteľnosti na základe zmluvy a sprostredkovateľ ďalej ponúka na predaj nehnuteľnosť. Z uvedeného teda vyplýva jednoznačný záujem odporcu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu. Navrhovateľka doručila odporcovi dňa 26. 06. 2023 predžalobnú výzvu, ktorou bol informovaný o strate záujmu navrhovateľky obnoviť dialóg o uzatvorení platnej zmluvy o budúcej zmluve alebo priamo kúpnej zmluvy, ako bol aj vyzvaný na vydanie rezervačného poplatku;

poplatok sa stal bezdôvodným obohatením na strane odporcu, ktorý je pasívne vecne legitimovaný na jeho vydanie. Odporca poplatok navrhovateľke nevrátil.

3. Navrhovateľka má v úmysle svoj právny nárok na vydanie poplatku voči odporcovi uplatniť súdnou cestou, avšak momentálne navrhovateľka nemá vedomosť o inom majetku odporcu, ako je nehnuteľnosť. Preto má navrhovateľka dôvodnú obavu, že dôjde k odplatnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na tretiu osobu, pričom povinný použije kúpnu cenu na splatenie úveru, v súvislosti s ktorým je na nehnuteľnosti zriadené záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s.. Prípadne zvyšnú časť kúpnej ceny nehnuteľnosti odporca vyberie v hotovosti zo svojho platobného účtu a naloží s ňou tak, aby nedošlo k uspokojeniu pohľadávky navrhovateľky na vydanie poplatku. Navrhovateľka má teda obavu, že výkon súdneho rozhodnutia, ktorým bude odporca zaviazaný vydať navrhovateľke rezervačný poplatok, bude zmarený, a to práve v dôsledku predaja nehnuteľnosti a absencie iného majetku na strane odporcu.

4. Na dôkaz svojich tvrdení navrhovateľka k návrhu pripojila nasledovné listinné dôkazy: Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti (č.l. 6 - 9), výpisy z listov vlastníctva č. XXXX, XXXX P. XXXX (č.l. 10 - 12), potvrdenie z internetbankingu o odoslaní rezervačného poplatku (č.l. 13), ePotvrdenka (č.l. 16), inzerát (č.l. 17 - 24), Predžalobná výzva a výzva na upustenie od protiprávneho konania (č.l. 25).

5. Podľa § 343 ods. 1 Civilného sporového poriadku („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.

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

7. Cieľom zabezpečovacieho opatrenia je posilnenie postavenia veriteľa, a to zriadením záložného práva na majetok dlžníka na zabezpečenie pohľadávky veriteľa, ktorá by mohla byť neskôr judikovaná, alebo už bola judikovaná, s cieľom, aby sa zamedzilo alebo zredukovalo možné riziko neuspokojenia pohľadávky veriteľa. Zabezpečovacie opatrenie môže súd nariadiť pred začatím konania, v priebehu konania, ako aj po jeho skončení

(In. Števec, Ficová, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol.: Civilný sporový poriadok. Veľký komentár. C. H. Beck, 2016, s. 1155).

8. O návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania (§ 329 ods. 1 v spojení s § 344 CSP). Súd nevykonáva dokazovanie tak, ako pri riadnom konaní, ale len osvedčuje, či sú splnené podmienky na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na zabezpečovacie opatrenie (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012, ktoré sa síce týka predbežných opatrení, no je aktuálne aj vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu).

9. Súd po preskúmaní návrhu z pohľadu splnenia podmienok uvedených v § 127 CSP, § 132 CSP a § 326 CSP v spojení s § 344 CSP posudzoval, či sú splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia uvedené v § 343 ods. 1 CSP, konkrétne (i) či predmet, ku ktorému navrhovateľka navrhuje zriadiť záložné právo, je spôsobilým predmetom záložného práva, (ii) existenciu peňažnej pohľadávky navrhovateľky, ktorú má záložné právo zabezpečovať a (iii) existenciu obavy, že exekúcia bude ohrozená. Po preskúmaní návrhu a dôkazov uvedených v ods. 4 vyššie súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je nedôvodný a nemožno o ňom rozhodnúť inak, než ho zamietnuť.

10. Nevyhnutným predpokladom nariadenia zabezpečovacieho opatrenia je osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená. Nepostačuje, ak je táto obava len subjektívnym pocitom navrhovateľa, ale je potrebné osvedčiť také okolnosti, z ktorých možno objektívne usudzovať na to, že v danom konkrétnom prípade hrozí zmarenie exekúcie. Z hľadiska osvedčenia týchto okolností bola navrhovateľka povinná tvrdiť také skutočnosti a poskytnúť súdu také dôkazy, ktoré jednoznačne osvedčia potrebu neodkladnej úpravy pomerov v dôsledku hrozby zmarenia exekúcie. Navrhovateľka však uviedla iba toľko, že nevie,

aký má odporca majetok (iný, než predmetná nehnuteľnosť) a jej obava z ohrozenia vymoženia jej nároku plynie z toho, že odporca predmetné nehnuteľnosti v súčasnosti predáva a peniaze z predaja použije buď na uhradenie hypotekárneho úveru viazaného na nehnuteľnostiach, prípadne tieto peniaze použije inak a zmarí tým uspokojenie pohľadávky navrhovateľky. Takéto tvrdenia sú však len špekuláciou a samé o sebe nie sú spôsobilé viesť k záveru (ktorý by súd na základe predložených dôkazov mohol mať za osvedčený), že by exekúcia skutočne mohla byť ohrozená na základe objektívnych okolností existujúcich v čase rozhodovania súdu. Navrhovateľka neuviedla žiadne tvrdenie, ktoré by naznačovalo, že odporca aktuálne nakladá so svojím majetkom tak, aby tým zmaril možnosť budúceho uspokojenia pohľadávky navrhovateľky. Navrhovateľka sa domnieva, že zabezpečovacie opatrenie v prospech veriteľa možno nariadiť v podstate vždy, keď má veriteľ voči dlžníkovi akúkoľvek peňažnú pohľadávku, a to len na základe tvrdenia veriteľa, že nepozná majetok dlžníka a vie len o nehnuteľnostiach. Tento predpoklad však nie je správny. Navrhovateľka musí tvrdiť a osvedčiť také skutočnosti, z ktorých možno usudzovať, že skutočne môže dôjsť k zmareniu exekúcie. To navrhovateľka v danom prípade neosvedčila. Hrozba zmarenia exekúcie sa vzhľadom na výšku pohľadávky zdá byť ako nereálna už aj z toho dôvodu, že odporca je zamestnaný, a teda exekúciu možno vykonať napr. zrážkami zo mzdy (súdiac podľa toho, že mu navrhovateľka zasielala výzvu na e-mailovú adresu tomas.vajas@minv.sk).

11. Návrhu nebolo možné vyhovieť ani s poukazom na zásadu proporcionality, podľa ktorej právne účinky zabezpečovacieho opatrenia nemôžu obmedziť povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Nariadením zabezpečovacieho opatrenia sa nesmie vytvoriť zjavný nepomer, najmä z hľadiska rozsahu zabezpečenia v porovnaní s výškou uplatnenej pohľadávky (por. Števec, Ficová, Baricová, Mesiarkinová, Bajánková, Tomašovič a kol.: Civilný sporový poriadok. Veľký komentár. C. H. Beck, 2016, s. 1158). Peňažný nárok navrhovateľky je vo výške 5 910,- EUR. Tento nárok navrhovateľka zatiaľ neuplatnila v súdnom konaní, pričom v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia ani neuviedla okolnosti, za ktorých došlo k skončeniu vzťahu medzi ňou a odporcom, resp. z akého dôvodu v skutočnosti nedošlo k uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy (či napríklad nevznikol nárok odporcu na uhradenie zmluvnej pokuty v zmysle č. V. bodu 6 rezervačnej zmluvy (navrhovateľka nepovažovala zmluvu za neplatnú ako celok, ale iba v tej časti, ktorá je tvorená ustanoveniami zmluvy o budúcej zmluve)). Bez ohľadu na to, ak by aj súd považoval za osvedčený celý navrhovateľkou tvrdý nárok, i tak by podľa názoru tunajšieho súdu bolo zjavne neprimerané, ak by súd záložným právom zažalil nehnuteľnosti odporcu v hodnote 197 000,- EUR (viď. cenu uvedenú v čl. III. bode 2 rezervačnej zmluvy) na zabezpečenie vymoženia pohľadávky vo výške necelých 6 000,- EUR. To platí zvlášť ak je zrejmé, že záujmom odporcu je nehnuteľnosti predat' - tieto od neho chcela kúpiť navrhovateľka, avšak sama od kúpy odstúpila, ako to vyplýva z jej tvrdenia v návrhu, že predžalobnou výzvou informovala odporcu o „strate jej záujmu obnoviť dialóg o uzatvorení platnej zmluvy o budúcej zmluve alebo priamo kúpnej zmluvy“. Pritom v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia navrhovateľka neuviedla žiadne tvrdenie k tomu, z akých dôvodov stratila záujem obnoviť s odporcom dialóg o prevode nehnuteľností do jej vlastníctva, a čo sa v skutočnosti medzi stranami udialo. Za týchto okolností je podľa názoru tunajšieho súdu vylúčené, aby súd záložným právom sťažoval odporcovi realizáciu jeho vlastníckeho práva formou predaja nehnuteľností tretej osobe. Išlo by o zjavne neprimeraný zásah do práv odporcu.

12. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru, že navrhovateľka neosvedčila existenciu dôvodnej obavy, že exekúcia bude ohrozená, pričom nariadenie navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia by tiež bolo v rozpore so zásadou proporcionality. Preto súd návrh zamietol, ako je uvedené vo výroku I. tohto uznesenia.

13. O trovách súd rozhodol postupom podľa § 354 CSP a § 262 ods. 1 CSP, keďže toto uznesenie treba považovať za rozhodnutie, ktorým sa konanie končí. S poukazom na § 255 ods. 1 CSP súd pri rozhodovaní o trovách konania vychádzal z toho, že odporca bol v plnom rozsahu úspešný, avšak zo spisu mu, aj vzhľadom na charakter konania, žiadne trovy nevyplývajú. Preto súd rozhodol tak, že žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania, ako je uvedené vo výroku II. tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie. Odvolanie možno podať na Okresný súd Dunajská Streda do 15 dní od doručenia tohto uznesenia. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka

konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.