

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 19C/9/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823201004
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Macková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:3823201004.1

Uznesenie

Okresný súd Prievidza v právnej veci žalobcov: 1./ A. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, U., X./ W. Z. Z., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, U., obaja právne zastúpení JUDr. Marianou Pirtánovou, advokátkou so sídlom Moyzesova 471/1, Partizánske, proti žalovanému: ALFA Reality Group, s.r.o., IČO: 52 332 985, so sídlom Ul. R. Jašíka 158/8, Partizánske, o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh žalobcov 1./ a 2./ na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia z a m i e t a.

II. Návrh žalobcov 1./ a 2./ na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

III. Žalovanému náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1./ a 2./ (ďalej len „žalobcovia“) sa návrhom podaným proti žalovanému domáhali nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva na nehnuteľnostiach, ktorými sú parcely registra „C“ evidované ako parc. č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², parc. č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere X m², parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere X m², parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere X m², parc. č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², parc. č. XXX, záhrada o výmere XXX m², parcela registra „E“ č. X/X, záhrada o výmere XX m², rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele č. XXX/X, rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele č. XXX, rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele č. XXX, nachádzajúce sa v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísané Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „E“ evidovaná ako parc. č. X/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², nachádzajúca sa v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísaná Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. XXXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXX (ďalej „predmetné nehnuteľnosti“) vo vlastníctve žalovaného a nariadenia neodkladného opatrenia v podobe zákazu akéhokoľvek prevodu predmetných nehnuteľností za účelom zabezpečenia ich pohľadávky vo výške X XXX eur z titulu majetkovej aj nemajetkovej ujmy spôsobenej žalovaným.

2. Žalobcovia svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 23.6.2022 uzatvorili so žalovaným zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom bol budúci prevod nehnuteľností v nej uvedených. Termín uzatvorenia kúpno-predajnej zmluvy bol zmluvnými stranami dohodnutý najneskôr do 31.8.2022. V zmysle dohodnutých zmluvných podmienok žalobcovia uhradili žalovanému časť kúpnej ceny vo výške 68 000 eur v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok. Dňa 23.6.2022 uzatvorili žalobcovia so žalovaným Rezervačnú zmluvu, ktorej predmetom bolo sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti v prospech žalobcov ako záujemcov za sprostredkovateľskú odmenu vo výške 5 000 eur. V uvedenej zmluve bolo dohodnuté, že žalovaný zabezpečí, aby predávajúci

umožnil užívanie nehnuteľnosti žalobcom najneskôr do 5.9.2022 (článok III. bod 3 predmetnej zmluvy). Z dôvodu, že nedošlo k splneniu záväzku zo strany žalovaného, a to k zabezpečeniu uzatvorenia kúpnej zmluvy a k odovzdaniu nehnuteľností najneskôr do 5.9.2022, využili žalobcovia svoje právo na odstúpenie od budúcej kúpnej zmluvy a rezervačnej zmluvy, v ktorom žiadali od žalovaného vrátenie uhradenej kúpnej ceny vrátane sprostredkovateľského poplatku celkovo v sume 68 000 eur. Ak by žalobcovia nepodali prostredníctvom ich právneho zástupcu návrh na vydanie platobného rozkazu sp.zn. 30Up/1395/2022, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 19.11.2011, pravdepodobne by dodnes nedošlo k vráteniu predmetných finančných prostriedkov. Žalovaný odmietal finančné prostriedky žalobcom po odstúpení od zmluvy vrátiť a tak sa žalobcovia dostali do ťažkej finančnej situácie, prišli o bývanie. Boli nútení tráviť zimné mesiace v provízornej maringotke a v dôsledku uvedeného protiprávneho jednanía žalovaného vznikla žalobcom majetková aj nemajetková ujma. Žalobcovia mali záujem o kúpu nehnuteľnosti v okolí Z., nakoľko ich 8 ročný syn trpí autizmom a hľadali pre neho vhodnú špeciálnu základnú školu, ktorú sa im podarilo nájsť práve v meste Z.. Žalobcovia predali svoje nehnuteľnosti v k.ú. U., kde predtým bývali a tieto finančné prostriedky použili pre úhradu kúpnej ceny v prospech žalovaného. Žalovaný poskytol žalobcom dočasné ubytovanie v maringotke, pričom im umožnil uskladniť ich hnutel'ny majetok z pôvodnej nehnuteľnosti v inej predávanej nehnuteľnosti, ktorej predaj sprostredkováva žalovaný v rámci jeho podnikateľskej činnosti. Žalobcovia, ktorí majú choré dieťa (autistu) sa ocitli vo veľmi nepriaznivej situácii, kde nie vlastným pričinením sa zo dňa na deň stali bezdomovcami a žili v maringotke. Žalobcovia dňa 7.10.2022 a následne dňa 11.11.2022 podali návrh na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného. Uznesením Okresného súdu Prievidza zo dňa 27.10.2022 sp. zn. 4C/37/2022 a uznesením Okresného súdu Prievidza zo dňa 16.12.2022 sp. zn. 13C/44/2022 bolo návrhu na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia vyhovené. Tieto uznesenia výrazne dopomohli k tomu, že žalovaný uhradil svoj záväzok vo výške 68 000 eur s príslušenstvom, a teda splnili svoj účel.

3. S poukazom na vyššie uvedené konanie žalovaného žalobcovia nemali k dispozícii žiadne finančné prostriedky a nevedeli si z tohto dôvodu zabezpečiť vlastné bývanie (či už nájomný vzťah alebo vlastnícky vzťah). Na strane žalobcov vznikla nemajetková ujma, ktorej vyčíslenie vo forme peňažného nároku sa rozhodli uplatniť súdnou cestou, a to podaním žaloby zo dňa 13.3.2023 na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie 7 000 eur s príslušenstvom z titulu majetkovej a nemajetkovej ujmy. Práve s poukazom na skutočnosť, že zriadením zabezpečovacieho opatrenia došlo k aktívnemu chovaniu žalovaného a k donúteniu splatenia jeho záväzkov v prospech žalobcov sa javí inštitút zriadenia zabezpečovacieho opatrenia ako najefektívnejší.

4. Žalobcovia navrhujú zriadenie zabezpečovacieho opatrenia z dôvodu, že zabezpečenie pôvodným opatrením na základe uznesenia sp. zn. 4C/37/2022 zo dňa 27.10.2022 už stratilo svoju platnosť, nakoľko slúžilo len na zabezpečenie záväzku vyplývajúceho z konania sp.zn. 30Up/1395/2022. Rovnako bol v rámci exekučného konania vedeného súdnym exekútorom JUDr. Z. T. v konaní vedenom pod sp.zn. 331EX/658/2022 vymožený predmetný finančný nárok. Nakoľko v súčasnosti pasívnym jednaním žalovaného vznikla na strane žalobcov škoda spojená so sťahovaním, cestovaním ako aj nemajetková ujma, ktorú si žalobcovia uplatňujú podanou žalobou v samostatnom konaní, je nevyhnutné, aby boli žalobcovia chránení a dosiahli možnosť sto percentného uspokojenia svojej pohľadávky (náhrady škody) voči žalovanému, čo možno dosiahnuť len neodkladným a zabezpečovacím opatrením. Žalovaný v súčasnosti má záujem prevádzať aj nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto návrhu na zriadenie zabezpečovacieho a neodkladného opatrenia. Uvedenú skutočnosť preukazuje aktuálny výpis z predmetného listu vlastníctva a preto vzniká dôvodné podozrenie, že sa žalovaný zbavuje majetku, aby sa vyhol finančnému plneniu v prospech žalobcov.

5. Žalobcovia uviedli, že dôvody, pre ktoré zabezpečovacie opatrenie nemusí byť dostatočným inštitútom v situácii žalobcov, a teda pre ktoré žalobcovia navrhujú aj vydanie neodkladného opatrenia sú tie, že žalovaný má záujem previesť nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zabezpečovacieho opatrenia. Táto skutočnosť je preukázaná informatívnym výpisom z LV č. XXX, nakoľko je k nehnuteľnostiam, ktoré žalobcovia žiadajú, aby boli predmetom zabezpečenia zapísaná plomba V-XXXX/XXXX (D. zmluva) k týmto nehnuteľnostiam je však v súčasnosti v časti „C“ predmetného listu vlastníctva zriadené exekučné záložné právo, ktoré má vzhľadom na skutočnosť ukončenej exekúcie len dočasný charakter a v súčasnosti zabezpečuje nárok na náhradu trov exekúcie v prospech exekútora. Avšak v prípade ďalších nehnuteľností nachádzajúcich sa na predmetnom liste vlastníctva v súčasnosti dochádza v rámci záznamového konania na základe Z-XXXX/XXXX k odstráneniu farchy v uvedenej časti „C“

predmetného listu vlastníctva zapísanej ako: Na rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. XXX a pozemky registra C KN parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX, XXX- nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vydaného Okresným súdom Prievidza sp.zn. 4C/37/2022, ktorým zriaďuje záložné právo v prospech A. Z., nar. XX.X.XXXX, D. XXX/XX, U. a W. Z. Z., nar. X.X.XXXX, D. XXX/XX, U. - Z XXXX/XXXXX - VZ XXX/XXXX. V prípade, že dôjde k výmazu predmetnej ľarchy k uvedeným nehnuteľnostiam, bude mať žalovaný záujem uvedené nehnuteľnosti rovnako predať. Takýmto spôsobom sa žalovaný zbaví majetku a vzhľadom na jeho právny charakter, teda že sa jedná o spoločnosť s ručením obmedzeným, nebude existovať reálna vymožitelnosť predmetného nároku na náhradu nemajetkovej ujmy.

6. Žalobcovi k návrhu pripojili nasledovné listiny: Uznesenie Okresného súdu Prievidza č.k. 4C/37/2022-26 zo dňa 27.10.2022, uznesenie Okresného súdu Prievidza č.k. 13C/44/2022-32 zo dňa 16.12.2022, žaloba zo dňa 13.3.2023 žalobcov A. Z. a W. Z. Z., proti žalovanému W. Reality Group, s.r.o., na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny vo výške 7 000 eur s príslušenstvom, Rezervačná zmluva zo dňa 23.6.2022, Dohoda o skončení pracovného pomeru zo dňa 5.9.2022, Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 23.6.2022, Odstúpenie od zmluvy zo dňa 27.9.2022, potvrdenie o úhrade sumy 40 000 eur dňa 24.6.2022, o vyplatení sumy 25 000 eur dňa 20.7.2022 a o vyplatení 3 000 eur dňa 28.7.2022.

7. Podľa § 343 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) zabezpečovacím opatrením môže súd zriaďiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

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

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

11. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

12. Podľa § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

13. Podľa § 326 ods. 2 CSP k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

14. Podľa § 328 ods. 1 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1; inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

15. Podľa § 328 ods. 2 veta prvá CSP o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

16. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

17. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

18. Zabezpečovacím opatrením súd zriaďuje na návrh záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka. Zabezpečovacie opatrenie je prostriedkom, ktorého účelom je ochrániť veriteľa, ktorý má pohľadávku voči dlžníkovi, pričom táto pohľadávka by mohla byť v

dôsledku správania sa dlžníka ohrozená. Dlžník je zároveň chránený tým, že záložné právo, ktoré sa zriadilo rozhodnutím súdu sa môže realizovať až po právoplatnom judikovaní zabezpečenej pohľadávky veriteľa. Predpoklady, ktoré musia byť v zmysle citovaných ustanovení splnené na to, aby bolo možné vyhovieť návrhu veriteľa a vydať zabezpečovacie opatrenie sú: spôsobilý predmet záložného práva, podmienka, že zriadenie zabezpečovacieho opatrenia bude zabezpečovať peňažnú pohľadávku (t.j. peňažný nárok veriteľa, ktorý v čase nariadenia zabezpečovacieho opatrenia trvá a je dôvodný) a existencia obavy z budúceho zmarenia exekúcie. Súd pri rozhodovaní o tom, či zabezpečovacie opatrenie vydá, nevykonáva dokazovanie ale musí mať osvedčené, že existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Z hľadiska osvedčenia relevantných skutočností by mal navrhovateľ súdu poskytnúť dôkazy, ktoré jednoznačne osvedčia potrebu neodkladnej úpravy pomerov v dôsledku hrozby zmarenia exekúcie. Súd musí následne dospieť k záveru, či považuje za osvedčené naplnenie predpokladov na vydanie zabezpečovacieho opatrenia. Zabezpečovacie opatrenie má prednosť pred neodkladným opatrením, ktoré súd nariadi iba za predpokladu, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

19. Súd si pripojil aj výpisy z LV č. XXX a LV č. XXXX k predmetným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území L., z ktorých vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX a podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX a predmetné nehnuteľnosti sú spôsobilým predmetom záložného práva.

20. Uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. 4C/37/2022-26 zo dňa 27.10.2022 súd nariadil zabezpečovacia opatrenie, ktorým zriadil záložné právo v prospech žalobcov k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísané Okresným úradom Z., katastrálnym odborom, na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele registra „C“ č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere X mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere X mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX záhrada vo výmere XXX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X a k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísaná Okresným úradom Z., katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, ako parcela registra „E“ č. X/XX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XXX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXX a to za účelom zabezpečenia ich pohľadávky voči žalovanému vo výške 68 000 eur s príslušenstvom.

21. Uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. 13C/44/2022-32 zo dňa 16.12.2022 súd nariadil zabezpečovacia opatrenie, ktorým zriadil záložné právo v prospech žalobcov k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísané Okresným úradom Z., katastrálnym odborom, na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele registra „C“ č. XXX/X o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele registra „C“ č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere X mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X a to za účelom zabezpečenia ich pohľadávky voči žalovanému vo výške 68 000 eur s príslušenstvom.

22. Z predloženej rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 23.6.2022 medzi záujemcom A. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom U., D. XXX/XX (tu žalobcom 1/) a sprostredkovateľom W.

Reality Group, s.r.o., so sídlom Partizánske, ul. R. Jašíka 158/8, IČO: 52 332 985 (tu žalovaným) vyplýva z Článku II. Predmet zmluvy bod 1., že predmetom tejto zmluvy je záväzok Sprostredkovateľa: i) rezervovať Nehnutelnosť (špecifikovanú v článku I. zmluvy) v prospech Záujemcu za účelom kúpy Nehnutelnosti Záujemcom počas doby rezervácie, ii) zabezpečiť súčinnosť k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti v zmysle článku V. tejto zmluvy. Z Článku III. Dohoda o podstatných náležitostiach Sprostredkovanej zmluvy bod 1. vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnosti, ktorého prevod bude vykonaný na základe Sprostredkovanej zmluvy vo výške 68 900 eur. V Článku IV v bode 1. sa zmluvné strany dohodli na rezervačnom poplatku vo výške 5 000 eur.

23. Zo zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 23.6.2022 medzi budúcim prevodcom (tu žalovaný) a budúcimi nadobúdateľmi (tu žalobcovia) vyplýva z článku I. Predmet zmluvy, že budúci prevodca a budúci nadobúdateľ sa zaväzujú uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam označených v úvodnom ustanovení tejto zmluvy, nachádzajúce sa v k.ú. L. za podmienok v tejto zmluve ďalej dohodnutých. Podľa článku II. Termín uzatvorenia budúcej zmluvy sa účastníci tejto zmluvy zaviazali uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu najneskôr v lehote do 31.8.2022. K tomuto termínu musí byť riadna kúpna zmluva podpísaná. V Článku III. bola zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena vo výške 68 900 eur a jej úhrada takto: budúci kupujúci uhradil časť kúpnej ceny vo výške 5 000 eur, časť kúpnej ceny vo výške 35 000 eur budúci kupujúci uhradil pri podpise tejto zmluvy, časť kúpnej ceny vo výške 25 000 eur uhradí budúci kupujúci do 22.7.2022 a zvyšok kúpnej ceny vo výške 3 900 eur do 30.9.2022.

24. Z potvrdení o úhrade zo S. sporiteľni, a.s. vyplýva úhrada pre žalovaného dňa 24.6.2022 vo výške 40 000 eur, dňa 20.7.2022 vo výške 25 000 eur a dňa 28.7.2022 vo výške 3 000 eur.

25. Z odstúpenia od zmluvy zo dňa 27.9.2022 vyplýva, že žalobcovia odstúpili od zmluvy vzhľadom na nesplnenie podmienok rezervačnej zmluvy a zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Z dôvodu nesplnenia podmienok: 1. odovzdanie nehnuteľnosti najneskôr do 5.9.2022, 2. vznik prekážky - zamedzený vstup na záhradu, nedokončená stavba a nie je možný vstup na záhradu. Zároveň požiadali žalovaného o vrátenie všetkých finančných prostriedkov vo výške 68 000 eur do troch dní.

26. Z dohody o skončení pracovného pomeru vyplýva, že žalobca 2./ sa so zamestnávateľom so sídlom v B. D. dohodol na skončení pracovného pomeru ku dňu 5.9.2022.

27. Z predloženej žaloby zo dňa 13.3.2023 je zrejmé, že A. Z. a W. Z. Z. ako žalobcovia podali proti W. Reality Group, s.r.o., ako žalovanému návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny vo výške 7 000 eur s príslušenstvom. Uplatňujú si ním 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 23.6.2022 uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka (konkrétne porušenia článku II - záväzok účastníkov uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu najneskôr do 31.8.2022). Žalobcovia v nej tvrdia, 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 tvrdia, že im bola spôsobená aj škoda z dôvodu, že si museli zriadiť post box U., nakoľko nemali bývanie a nebolo im možné doručovať písomnosti, ďalej z dôvodu zvýšenia cestovného z T. do ZŠ Z., do D. kvôli kŕmeniu psov, do P. kvôli praniu oblečenia za obdobie september 2022 až do doby vrátenia finančných prostriedkov prostredníctvom exekučného konania, amortizácie motorových vozidiel, úschovy a sťahovania hnutelných vecí. Súdom bolo zistené, že táto žaloba bola podaná na Okresnom súde Partizánske dňa 16.3.2023. Konanie je vedené pod sp.zn. 3Csp/15/2023 a do dnešného dňa nie je právoplatne skončené.

28. Súd má 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 5.9.2022. Zároveň je potrebné konštatovať, že žalobcovia osvedčili dôvodnosť obavy, že ich pohľadávka bude v budúcnosti žalovaným uspokojená, keďže žalovaný realizuje úkony na zmenšenie jeho majetku. Na nehnuteľnostiach, ktoré sa nachádzajú v k.ú. L., obec L., okres Z., zapísaných Okresným úradom Z., katastrálnym odborom, na LV č. XXX, ako rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele registra „C“ č. XXX/

X o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere X mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X je na základe kúpnej zmluvy vyznačená plomba a vedie sa vkladové konanie o zápis vlastníckeho práva č. V-XXXX/XXXX. Na nehnuteľnostiach vedených ako rodinný dom súp. č. XXX stojaci na parcele registra „C“ č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X, parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X a na parcele registra „E“ č. X/XX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XXX mX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXX je na základe kúpnej zmluvy vyznačená plomba a vedie sa vkladové konanie o zápis vlastníckeho práva č. V-XXXX/XXXX.

29. Súd však zároveň uvádza, že nariadením zabezpečovacieho opatrenia alebo neodkladného opatrenia obmedzujúceho dispozičné oprávnenie dochádza nevyhnutne k zásahu do základných práv povinnej osoby, a to najmä do základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR, základného práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť v zmysle čl. 35 ods. 1 Ústavy SR, základného práva na ochranu majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a pod. Z daného hľadiska musí byť zásah do právnej sféry povinnej osoby legitímny a v súlade s princípom proporcionality. Na základe vyššie uvedeného sa súd musel zaoberať otázkou proporcionality.

30. Zabezpečovacie opatrenia a ani neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Súd je pri obmedzovaní dispozičného oprávnenia povinný dbať aj na to, aby ujma osoby, proti ktorej opatrenie smeruje, nebola zjavne neprímeraná výhode, ktorú navrhovateľ získa.

31. Súd môže zabezpečovacie opatrenie alebo neodkladné opatrenie zriadiť len v rozsahu potrebnom na naplnenie jeho účelu, a preto ho nemôže zriadiť v rozsahu, ktorý by obmedzoval žalovaného vo výkone jeho práv nad nevyhnutnú mieru, teda v rozsahu, v akom nemožno uložené obmedzenie od povinnej osoby spravodlivo požadovať. Zriadené zabezpečovacie opatrenie alebo neodkladné opatrenie musí spĺňať znak primeranosti. Pred nariadením súd musí vždy zvážiť, či zásah do práv dotknutej strany je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov (zásada tzv. primeranosti zásahu). Pokiaľ ide o majetok, na ktorý sa má vzťahovať zabezpečovacie opatrenie alebo neodkladné opatrenie, musí súd zohľadniť uvedenú zásadu primeranosti zásahov do majetkových pomerov dlžníka, a to aj vo vzťahu k pohľadávke, na zabezpečenie ktorej súd zriaďuje zabezpečovacie opatrenie alebo neodkladné opatrenie. Z hľadiska rozsahu zabezpečenia tak nesmie vzniknúť zjavný nepomer. Súd by mal aj v tomto prípade rešpektovať požiadavku proporcionality.

32. Zabezpečovacie opatrenie a ani neodkladné opatrenie nesmie neprímerane zasahovať do vlastníckych práv strany sporu nad nevyhnutnú mieru. Je preto nepochybné, že medzi pohľadávkou a hodnotou postihnutej veci by nemal byť výrazný nepomer. V danom prípade hodnota žalobcami uvádzanej pohľadávky je 7 000 eur (a príslušenstvo - úrok z omeškania 5% ročne z dlžnej sumy od 16.3.2023 do zaplatenia), čo sa javí byť neprímeranou hodnotou k hodnote predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného (tri rodinné domy a jedenásť pozemkov v celkovej výmere XXX,XX mX). Bolo na žalobcoch, aby nejakým spôsobom osvedčili, že vzhľadom k hodnote predmetných nehnuteľností je nevyhnutné nariadiť zabezpečovacie opatrenie/neodkladné opatrenie na všetky z nich. Súd má za to, že nariadenie zabezpečovacieho opatrenia alebo neodkladného opatrenia, ktoré by pre sumu 7 000 eur obmedzilo právo žalovaného nakladať so všetkými predmetnými nehnuteľnosťami, by bolo neprímeraným zásahom do práva žalovaného, pretože pohľadávka, pre ktorú žiadali žalobcovia nariadiť zabezpečovacie opatrenie, sa javí byť v značnom nepomere k hodnote nehnuteľností. Tento rozdiel môže byť tak evidentný, že nariadením či už zabezpečovacieho opatrenia alebo neodkladného opatrenia za tejto procesnej situácie by súd zasiahol do vlastníckeho práva a ostatných Ústavou zaručených práv žalovaného nad nevyhnutnú mieru.

33. Na základe uvedeného súd konštatuje, že v danom prípade nebola splnená podmienka primeranosti (body 31, 32 odôvodnenia), a preto návrh žalobcov zamietol.

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

35. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

37. Keďže v tomto prípade ide o rozhodnutie, ktorým sa konanie končí, bolo potrebné rozhodnúť aj o trovách konania.

38. Žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu, preto by mal súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznať žalovanému plnú náhradu trov konania voči žalobcom. Žalovanému však preukázateľne počas konania žiadne trovy nevznikli (§ 251 CSP), a preto súd rozhodol tak, že žalovanému náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Prievidza písomne, v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.