

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 8Cob/115/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3122205592
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Sopková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3122205592.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Sopkovej a členiek senátu JUDr. Dariny Legerskej a Mgr. Ivany Šlesarovej v spore žalobcu MG DEVELOPMENT ALFA a.s. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO 51 155 591, právne zastúpeného VRBA & PARTNERS s.r.o. so sídlom Sliezska 9, 831 03 Bratislava, IČO 35 918 225 proti žalovanému REALLINE s.r.o. so sídlom Bernolákova 355/28, 914 41 Nemšová, IČO 36 705 977, o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín č. k. 36Cb/82/2022-87 zo dňa 26. septembra 2022, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu zo dňa 25.08.2022 na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým by súd zriadil v prospech žalobcu ako záložného veriteľa záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného, zapísané katastrálnym odborom Okresného úradu V. na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. X., obec X., okres V..

2. Súd prvej inštancie uviedol, že podľa návrhu zo dňa 25.08.2022 žalobca považoval nariadenie navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia za jediný efektívny spôsob zabezpečenia a zachovania budúcej možnosti vymožitelnosti svojej pohľadávky zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018 a dodatku č. 1 k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a o zriadení vecného bremena zo dňa 25.06.2018. Dôvodnosť zriadenia zabezpečovacieho opatrenia žalobca opieral o skutočnosť, že má dôvodnú obavu, že exekúcia jeho pohľadávky je reálne ohrozená, nakoľko vyššie špecifikované nehnuteľnosti, predstavujú základný majetok žalovaného, ktorý sa snaží žalovaný predáť (niektoré pozemky už v minulosti predal). Svoju obavu z ohrozenia exekúcie žalobca odôvodnil aj tým, že žalovaný k pozemkom opakovane zriaďuje záložné právo, žalovaný má zjavne viacero veriteľov a je v hlbokom predĺžení. Poukázal na to, že žalovaný iný majetok vyššej hodnoty prakticky nevlastní. Žalobca vo svojom návrhu tiež uviedol, že podľa účtovnej závierky k 31.12.2021 celkový majetok žalovaného predstavuje hodnotu 240 787,- eur, pričom podľa žalobcu majetok tvorený peniazmi žalovaného, teda peniazmi v pokladni vo výške 60 047,- eur predstavuje s najväčšou pravdepodobnosťou fiktívny stav pokladne žalovaného a hodnota majetku žalovaného nebude reálne dosahovať hodnotu podľa účtovnej závierky. Žalobca pre posúdenie dôvodnosti predmetného návrhu na zriadenie zabezpečovacieho opatrenia uviedol ako dôležitú skutočnosť to, že celková hodnota majetku žalovaného podľa účtovnej závierky je nižšia ako pohľadávka, ktorej priznania sa žalobca voči žalovanému už domáha návrhom na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní. Žalobca v návrhu tiež uviedol, že návrhom zo dňa 22.08.2022 sa už v upomínacom konaní domáha vrátenia preddavku vo výške 30 000,- eur s príslušenstvom ako aj

zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 250 000,- eur s príslušenstvom. Žalobca dôvodnosť nariadenia zabezpečovacieho opatrenia dôvodil aj tým, že súd už vo veci vedenej pod sp. zn. 36Cb/36/2022 rozhodol neodkladným opatrením, v ktorom uložil žalovanému povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 3747 m², zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. X. s tým, že uvedené obmedzenia žalovaného sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, a ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas. Súd neodkladným opatrením zároveň uložil žalobcovi povinnosť, aby v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podal na súde žalobu podľa § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka o určenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 343 ods. 1, 2, § 344 CSP a uzavrel, že pred nariadením zabezpečovacieho opatrenia 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, 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. Z hľadiska rozsahu zabezpečenia tak nesmie vzniknúť zjavný nepomer. Súd by mal aj v tomto prípade rešpektovať zásadu a požiadavku proporcionality (body 7-11 viď uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 4Cob/36/2017 zo dňa 03.04.2017). Vzhľadom na to návrh žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol ako nedôvodný, nakoľko žalobca neosvedčil základný predpoklad na nariadenie predmetného zabezpečovacieho opatrenia, a to primeranosť navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia k výške žalovanej pohľadávky. Návrh žalobcu nebol podložený takými dôkazmi, ktorými by osvedčil, že hodnota majetku, ku ktorému malo byť súdom zriadené záložné právo je primeraná vo vzťahu k pohľadávke žalobcu, ktorá je vo výške 280 000,- eur s príslušenstvom. Žalobca sa domáhal zriadenia záložného práva na pozemky registra "C" parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 6173 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1518 m², parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 638 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 629 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 597 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 584 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 586 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 570 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 554 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 537 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 699 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 237 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 3747 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 590 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 1316 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 277 m², teda na zriadenie záložného práva spolu na 16 pozemkov. Žalobca predložil súdu snímku z obrazovky z aplikácie W., z ktorej vyplýva, že tretia osoba za kúpu pozemkov reg. „C“, parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX ponúkala sumu 290,- eur/m² a za „ostatné“ parcely sumu 200,- eur/m². Žalobca tiež súdu predložil e-mail zo dňa 15.08.2022, z ktorého vyplýva, že pozemky reg. „C“ parc. č. XXXX/X o výmere 6173 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 3747 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 1316 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 277 m² /spolu 4 pozemky/ sú zaťažené záložným právom v prospech osoby A. E., ktorý je veriteľom spol. REALLINE s.r.o., pričom jeho pohľadávka predstavuje na istine sumu 575 650,- eur s príslušenstvom. Z uvedeného vyplýva, že i v prípade, ak by do trhovej ceny žalovaných pozemkov nebola zahrnutá cena pozemkov, na ktorých je zriadené záložné právo v prospech veriteľa A. E., pri celkovej výmere zostávajúcich pozemkov 7 149 m² by ich trhovú cenu pri uvedenej ponuke 200,- eur/m² mohla predstavovať 1 429 800,- eur. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ním uvádzanú cenu týchto pozemkov 25,- eur/m². Podľa názoru súdu, aj s prihliadnutím na ponúkanú cenu 200,- eur/m², nie je možné cenu 25,- eur/m² vyvodiť iba z toho, že tieto pozemky sú hlbšie v území a nie je k nim aktuálne zabezpečený prístup. Z tejto skutočnosti totiž nie je zrejmá ich trhovú hodnotu, keďže predstavuje len jeden z faktorov určenia ich ceny. Taktiež skutočnosť, aj s ohľadom na ponúknutú kúpnu cenu až 290,- eur/m², že veriteľ A. E. ponúkol na predaj predmetnú pohľadávku v sume 575 650,- eur s príslušenstvom „so zľavou“ nie je sama osebe postačujúca pre osvedčenie tvrdenia žalobcu o cene pozemkov, ku ktorým bolo zriadené záložné právo

v prospech A. E., vo výške 50,- eur/m², a tiež ani tvrdenia o reálnom výťažku 50,- eur/m² pri predaji založených pozemkov, nakoľko žalobca neosvedčil, že dôvodom ponúkanej zľavy bola práve reálna hodnota pozemkov, a ani výšku zľavy. Na základe uvedeného súd nemal za dostatočne osvedčené, že by hodnota pozemkov, na ktoré navrhol žalobca zriadiť záložné právo za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky vo výške 280 000,- eur s príslušenstvom, bola primeraná k hodnote majetku, na ktorý by malo byť predmetné záložné právo zriadené.

4. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca včas odvolanie, v ktorom namietal odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP. Uviedol, že nesprávny postup súdu prvej inštancie vidí v tom, že tento návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zamietol v celom rozsahu. Ak mal za to, že na zabezpečenie pohľadávky žalobcu postačuje zriadenie záložného práva len k niektorým pozemkom, pričom žalobca navrhol zriadiť zabezpečovacie opatrenie celkovo k 16 pozemkom, mal vydať zabezpečovacie opatrenie v primeranej časti a vo zvyšku ho mohol zamietnuť. Vo vzťahu k napadnutému uzneseniu súd prvej inštancie nezdôvodnil, prečo pri posudzovaní ceny nehnuteľností vychádzal len zo správy z aplikácie W., ktorej pravdivosť a relevantnosť nemal ako overiť, ani prečo neprihliadol na zmluvu o budúcej zmluve a kúpnu zmluvu, z ktorej vyplývala cena na úrovni 85,- eur/m², avšak až po napojení nehnuteľnosti na inžinierske siete a po zmene územného plánu, k čomu však nedošlo a na záložnú zmluvu, z ktorej vyplývala cena na úrovni 50,- eur za m². Poukázal na hodnotu nehnuteľnosti, ktorú určil žalobca vo svojom návrhu, pričom odôvodnenie tohto výpočtu sa nachádza v bode 2.10 a 2.11 návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Zdôraznil, že z účtovníctva samotného žalovaného je zrejmé, že účtovná hodnota nehnuteľností nepresahuje sumu 160 000 eur. Žalovaný nadobudol nehnuteľnosti za účelom ich zhodnotenia a následného predaja. Ak bola medzi žalobcom a žalovaným zmluva o budúcej zmluve za splnenia predpokladov zhodnotenia nehnuteľnosti dohodnutá kúpna cena na úrovni 85 eur/m² a tieto predpoklady neboli splnené, tak cena pozemku nemôže dosiahnuť sumu 85 eur/m², a to ani pri zohľadnení nárastu cien pozemkov od roku 2018, a je teda zrejmé, že hodnota nehnuteľností je nižšia ako 85 eur/m². Zdôraznil, že ide o pozemky mimo zastavaného územia obce, vedené ako orná pôda a v ochrannom pásme cesty prvej triedy. To, že hodnota pozemkov p. č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX je určená na úrovni 50,- eur/m² je primerané, pretože tieto sú zaťažené záložným právom, pričom výška zistenej zabezpečenej pohľadávky je 575 650 eur, čo pri výmere založených pozemkov 11 513 m² zodpovedá záložnej hodnote 50,- eur/m². Na preukázanie správnosti určenia hodnoty nehnuteľností založil do spisu s odvolaním odborné vyjadrenie znalca Ing. Adamuščina, podľa ktorého je primeraná cena p. č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX v intervale od 45 eur do 65 eur za meter štvorcový a primeraná cena ostatných parciel v intervale od 15 do 30 eur za meter štvorcový. Cena, na ktorú poukazoval súd prvej inštancie v uznesení, 290,- eur/m², je pri ornej pôde v k.ú. X. nereálna. Na preukázanie skutočnej hodnoty nehnuteľností podľa jeho názoru nebol povinný predložiť znalecký posudok alebo ocenenie nehnuteľností, pretože z jeho skutkových tvrdení vyplýva, že medzi hodnotou jeho pohľadávky a hodnotou nehnuteľností nie je zrejmy nepomer. Prvoinštančný súd dospel v konaní k nesprávnemu skutkovému zisteniu, keď pri určení neprimeranosti navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia vychádzal z ceny nehnuteľnosti 200,- resp. 290,- eur/m². Súd vykonané dôkazy nesprávne vyhodnotil, v dôsledku čoho vo veci nesprávne rozhodol. Má za to, že aktuálna hodnota pozemkov vo vlastníctve žalovaného je spolu 769 125 eur, ktorú cenu rozčlenil vo vzťahu k jednotlivým pozemkom. Účel sledovaný žalobcom je možné dosiahnuť práve zabezpečovacím opatrením, ktoré požaduje nariadiť v primeranom rozsahu. Žiadal, aby súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a zriadil k nehnuteľnostiam zabezpečovacie opatrenie v zmysle jeho v návrhu.

5. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadril.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 380 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP.

7. Žalovaný v odvolaní deklaroval odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP.

8. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle § 365 ods. 1 písm. b/ CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

9. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplynuli z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

10. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

11. Podľa § 343 ods. 1 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.

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

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

14. Pri nariaďovaní neodkladného alebo zabezpečovacieho opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. V dôsledku toho sa nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním rozhodnutia vo veci samej, pretože takéto dokazovanie presahuje rámec konania v časti o nariadenie neodkladného opatrenia.

Z tohto dôvodu zákon ani nepredpokladá, aby pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení, súd vykonával dokazovanie (§ 322 CSP). Je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, od ktorých sa odvodzuje opodstatnenosť návrhu, aspoň osvedčené.

15. Neodkladné opatrenie, resp. zabezpečovacie opatrenie môže súd nariadiť z dvoch dôvodov: ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom. Pri druhom dôvode nariadenia neodkladného opatrenia (alebo zabezpečovacieho opatrenia) ide

o existenciu obavy, že budúci nútený výkon exekučného titulu by mohol byť ohrozený. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti nariadenia neodkladného či zabezpečovacieho opatrenia je tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi stranami a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi, resp. skutočnosti, že by prípadná exekúcia po meritórnom rozhodnutí veci bola ohrozená. Vychádzajúc z ustálenej judikatúry k predbežným opatreniam podľa predchádzajúcej právnej úpravy v OSP je tiež možné uvažovať o tretej (nepísanej) podmienke spočívajúcej v primeranosti zásahu do práv žalovaného vo väzbe na nárok žalobcu, ktorému sa opatrením poskytuje ochrana.

16. V prejednávanej veci súd prvej inštancie pri rozhodovaní o nariadení zabezpečovacieho opatrenia na základe návrhu žalobcu vychádzal z toho, že žalobca v konaní neosvedčil práve primeranosť navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia vo vzťahu k výške žalovanej pohľadávky.

17. Odvolací súd sa s týmito závermi súdu prvej inštancie stotožňuje.

18. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca so žalovaným dňa 05.02.2018 uzavreli zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej predmetom bola dohoda strán o podmienkach budúceho odplatného prevodu vlastníckeho práva k pozemku KNC parc. č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 3 747 m² zo žalovaného na žalobcu, o podmienkach zriadenia vecného bremena, o podmienkach napojenia predmetnej nehnuteľnosti na inžinierske siete a o súvisiacich právach a povinnostiach zmluvných strán. Dňa 25.06.2018 uzatvorili strany sporu dodatok č. 1 k tejto zmluve. Listom zo dňa 12.04.2022 žalovaný odstúpil od tejto zmluvy v znení dodatku č. 1. Žalobca listom zo dňa 26.04.2022 trval na uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena

a odstúpenie žalovaného od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena považoval za neplatné. Žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Na základe návrhu žalobcu Okresný súd Trenčín uznesením sp. zn. 36Cb/36/2022 zo dňa 26.06.2022 nariadil neodkladné opatrenia, ktorým uložil žalovanému povinnosť zdržať sa prevodu vlastníckeho práva, prenajatia, výmeny, vypožičania, scudzenia, zaťaženia v prospech inej osoby, vkladu do právnickej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva v prospech tretej osoby, najmä vecného bremena, záložného práva alebo akéhokoľvek iného zaťaženia pozemku parc. č. KNC XXXX/XX orná pôda o výmere 3747 m², zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. X., s tým, že tieto obmedzenia sa nevzťahujú na právne úkony, ktorých druhou zmluvnou stranou bude žalobca, ani na tie úkony, s ktorými žalobca vysloví predchádzajúci písomný súhlas. Žalobcovi súd uložil, aby v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti uznesenia podal na súde žalobu o určenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Žalobca sa návrhom zo dňa 22.08.2022 v upomínamom konaní domáha vrátenia preddavku vo výške 30 000,- eur

s príslušenstvom ako aj zaplata zmluvnej pokuty vo výške 250 000,- eur s príslušenstvom. Žalovaný zriadil k pozemkom parc. č. XXXX/X o výmere 6 173 m² orná pôda, parc. č. XXXX/XX o výmere 3 747 m² orná pôda, parc. č. XXXX/XX o výmere 1 316 m² orná pôda, a parc. č. XXXX/XX o výmere 277 m² orná pôda (spolu 11 513 m²) záložné právo v prospech veriteľa A. E. na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 12.11.2020 a zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 02.07.2018. Menovaný prostredníctvom zástupcu ponúkol mailom zo dňa 15.08.2022 pohľadávku voči žalovanému v sume istiny 575 650,- eur + príslušenstvo na predaj žalobcovi. Podľa účtovnej závierky ku dňu 31.12.2021 celkový majetok žalovaného predstavuje 240 787,- eur. Žalobca sa návrhom domáha, aby súd zriadil v jeho prospech záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra "C" parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 6173 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1518 m², parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 638 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 629 m²; parc. č. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 597 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 584 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 586 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 570 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 554 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 537 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 699 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 237 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 3747 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 590 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 1316 m²; parc. č. XXXX/XX, druh pozemku orná pôda, o výmere 277 m², teda spolu na 16 pozemkov o výmere spolu

19 252 m², za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena v znení dodatku č. 1 spolu vo výške 280 000,- eur. V návrhu uvádza, že pozemky parc. č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX majú podľa jeho názoru hodnotu 50,- eur/m² vzhľadom na ich zaťaženie záložným právom v prospech veriteľa A. E. na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 12.11.2020 a zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 02.07.2018 v hodnote istiny 575 650,- eur (575 650 : výmera pozemkov 11 513 m²) a ostatné pozemky majú hodnotu 25,- eur /m² vzhľadom na ich polohu.

19. Odvolací súd po preskúmaní veci zistil, že žalobca skutočne v konaní neosvedčil primeranosť navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia k hodnote pohľadávky, ktorú má zabezpečovacie opatrenie

zabezpečiť, keď ním uvádzaná hodnota pozemkov 50,- eur/m², resp. 25,- eur/m² z ním predložených listín nevyplýva. Je pravdou, že pozemky zapísané na LV č. XXXX, k.ú. X. parc. č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX o celkovej výmere 11 513 m², sú zaťažené záložným právom zriadeným v prospech veriteľa A. E. na zabezpečenie jeho pohľadávky v sume 575 650,- eur s príslušenstvom, avšak táto skutočnosť sama osebe neznamená, že by hodnota predmetných pozemkov o diametrálne rozdielnych výmerách bola jednotne 50,- eur/m². Žalobca ďalej v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ním uvádzanú cenu ostatných 12 pozemkov (parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX) vo výške 25,- eur/m² nijakým listinným či iným dôkazom. Sám žalobca sa pritom zaviazal zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena na úhradu kúpnej ceny za pozemok XXXX/XX vo výške 85,- eur/m² za predpokladu, že v území dôjde k zmene územného plánu, na pozemok bude vydané územné rozhodnutie a pozemok bude možné napojiť na inžinierske siete. Žalobca v konaní neosvedčil, že by cena ostatných pozemkov i pri nesplnení daných podmienok bola 25,- eur/m². Na základe uvedeného súd prvej inštancie správne konštatoval, že nie je dostatočne osvedčené, že by hodnota pozemkov, na ktoré navrhol žalobca zriadiť záložné právo za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky vo výške 280 000,- eur s príslušenstvom, bola primeraná k hodnote pohľadávky.

20. Odvolací súd vo vzťahu k odvolacej argumentácii žalobcu dodáva, že všeobecné súdy musia vždy prihliadať aj na to, či je hodnota tvrdenej pohľadávky primeraná k hodnote vecí, ku ktorým má byť obmedzené dispozičné právo dlžníka. Z tohto dôvodu súd nemôže vyhovieť návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorých hodnota nie je relevantným spôsobom osvedčená.

21. Keďže žalobca v konaní podľa názoru prvoinštančného i odvolacieho súdu neosvedčil hodnotu žiadneho z pozemkov, ku ktorým navrhoval zriadiť zabezpečovacie opatrenie, súd prvej inštancie nemohol zriadiť záložné právo len k niektorým z nich v zodpovedajúcej hodnote, ako sa toho domáha žalobca.

22. Odvolací súd pritom zdôrazňuje, že je výlučne vecou žalobcu, aby svoje tvrdenia, na základe ktorých sa domáha nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, podložil dostatočnými dôkazmi, z ktorých súd vyvodí záver o prípustnosti a opodstatnenosti takého návrhu.

23. Pokiaľ žalobca až v odvolacom konaní predložil odvolaciemu súdu odborné vyjadrenie znalca Ing. Adamuščina, PhD zo dňa 10.10.2022 ohľadom hodnoty nehnuteľností, odvolací súd zdôrazňuje, že podľa § 329 ods. 2 CSP je pre rozhodnutie odvolacieho súdu záväzný stav, existujúci v čase vydania napadnutého uznesenia (dňa 26.09.2022). Keďže vyjadrenie znalca je datované až po vydaní napadnutého uznesenia, odvolací súd na dané odborné vyjadrenie v tomto odvolacom konaní nemohol prihliadať. V prvoinštančnom konaní pritom žalobca žiadne odborné vyjadrenie osvedčujúce hodnotu nehnuteľností, ktorých sa malo navrhované zabezpečovacie opatrenie týkať, nepredložil.

24. Keďže odvolací súd zhodne so závermi súdu prvej inštancie zistil, že na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v navrhovanom znení neboli splnené zákonné podmienky podľa § 343 ods. 1, 2 CSP, pretože žalobca v konaní neosvedčil primeranosť navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia k uplatňovanej pohľadávke, odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

25. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

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

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

28. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný mal v konaní plný úspech, preto by mu patril nárok na náhradu trov konania. Keďže však žalovanému v konaní trovy nevznikli, pričom si nárok na trovy ani neuplatnil, odvolací súd žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

29. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP):

- dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)

- dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

- dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)

- dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)

- v dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh, § 428 CSP)

- dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).