

závierky. Žalobca pre posúdenie dôvodnosti predmetného návrhu na zriadenie zabezpečovacieho opatrenie 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,- € s príslušenstvom ako aj zaplata zmluvnej pokuty vo výške 250 000,- € s príslušenstvom. Žalobca dôvodnosť nariadenia zabezpečovacieho opatrenie 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 XXXX 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 sa oboznámil s listinami: návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zo dňa 25.08.2022, zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecných bremien, Dodatok č. 1 k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, príloha č. 2 Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecných bremien, podací lístok zo dňa 18.05.2022, informácie o doručovaní zásielky prostredníctvom slovenskej pošty - podacie č. zásielky: RF685196559SK, e-potvrdenka Slovenskej pošty - rozpis zásielok pre EPH288360752, potvrdenie Slovenskej pošty o doručení zásielky č. RF823607453SK, doručienka zo dňa 29.07.2022, e-potvrdenka Slovenskej pošty - rozpis zásielok pre EPH288762892, odstúpenie spol. REALLINE s.r.o. od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 05.02.2018 v znení jej prípadných neskorších dodatkov a vysporiadanie s tým spojených nárokov stanovisko spoločnosti MG DEVELOPMENT ALFA a.s. k odstúpeniu od zmluvy zo dňa 12.04.2022, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. X., S. X., S. V., e-mail od A. K. adresovaný vrba@advokatska.sk zo dňa 15.08.2022, detail pohybu - odoslaná platba /„preddavok pozemok Nemšová“/ vo výške 30 000,- €, platobný predpis OS BB - upomínacie, detail pohybu - odoslaná platba vo výške 8 400,- €, kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecných bremien, príloha č. 1 a geometrický plán č. 45682925-05/2017, príloha č. 1b geometrický plán č. 45682925-05/2017, príloha č. 3 zakreslenie vedenia inžinierskych sietí, snímky obrazovky - správ, účtovná závierka spol. REALLINE s.r.o. zostavená k 31.12.2021, uznesenie OS TN zo dňa 26.06.2022 sp.zn. 36Cb/36/2022, výzva spol. MG DEVELOPMENT ALFA a.s. na uzatvorenie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, zo dňa 16.05.2022, výzva právneho zástupcu spol. MG DEVELOPMENT ALFA a.s. na vrátenie preddavku na zaplata kúpnej ceny zo dňa 22.07.2022, výzva právneho zástupcu spol. MG DEVELOPMENT ALFA a.s. na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 250 000,- € zo dňa 27.07.2022, rozsudok KS v Prešove sp. zn. 18Co/44/2015, rozsudok KS v Trenčíne sp.zn. 5Co/278/2014, rozsudok KS v Trenčíne sp. zn. 17Co/255/2016, uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/4/2019, 4.1. 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.

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

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

5. Zabezpečovacie opatrenie je inštitútom civilného sporového procesu, ktorý má posilniť istotu veriteľa, že v prípade úspechu v konaní si bude môcť svoju judikovanú pohľadávku voči dlžníkovi uspokojiť výkonom tohto záložného práva, teda až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím. Civilný sporový poriadok v ustanovení 344 zakotvuje, že ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie, teda navrhovateľ zabezpečovacieho opatrenia musí v návrhu na jeho zriadenie hodnoverne preukázať dôvodnosť a existenciu svojho nároku voči žalovanému, a taktiež existenciu predpokladu, že budúca exekúcia bude zmarená.

6. Cieľom zabezpečovacieho opatrenia je posilnenie postavenia veriteľa, a to zriadením záložného práva na špecifikovaný majetok dlžníka na zabezpečenie jeho pohľadávky, ktorá by mohla byť neskôr judikovaná, alebo už bola judikovaná, s cieľom, aby sa zamedzilo alebo zredukovalo možné nebezpečenstvo uspokojenia pohľadávky veriteľa. Súd môže teda na návrh zriadiť záložné právo, ktoré má povahu riadneho záložného práva. V prípade plurality záložných práv na predmete záložného práva

m², teda na zriadenie záložného práva spolu na XX pozemkov. B. 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 €/m² a za „ostatné“ parcely sumu 200€/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 XXXX m², parc. č. XXXX/XX vo výmere XXXX m², parc. č. XXXX/XX o výmere XXXX m² a parc. č. XXXX/XX o výmere XXX 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,- € 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,- €/m² mohla predstavovať 1 429 800,- €. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ním uvádzanú cenu týchto pozemkov 25,- €/m². Podľa názoru súdu, aj s prihliadnutím na ponúkanú cenu 200,- €/m², nie je možné cenu 25,- €/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,- €/m², že veriteľ A. E. ponúkol na predaj predmetnú pohľadávku v sume 575 650,- € s prísl. „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,- €/m², a tiež ani tvrdenia o reálnom výťažku 50,- €/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,- € s prísl., bola primeraná k hodnote majetku, na ktorý by malo byť predmetné záložné právo zriadené.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne. 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.