

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 15Co/111/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222203189
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Mészárosová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1222203189.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Hajdínovej a členov senátu JUDr. Evy Mészárosovej a JUDr. Silvie Walterovej, v právnej veci žalobcov: 1. F. Z. Y. C. D. I. U. U. N. V. Y. C. , D.Ý. W. X.X.XXXX, H. N. N., Č. Č.. XXXX/X, 2. V. Z. Y. C. D. I. U. U. N. V. Y. C. P. S. Á. , D. W. XX.XX.XXXX, H. N. N., Č. Č.. XXXX/X, obaja zastúpení JUDr. Erik Lacko, advokát, Bratislava, Miletičova č. 46, proti žalovanému: RETAIL PROJEKT BOX s.r.o., Bratislava, Šancová č. 48, IČO: 51 868 971, o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 6. júla 2022, č. k. 10 C 36/2022-235, takto

rozhodol:

I. Uznesenie Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 6. júla 2022, č. k. 36/2022-235, 10 C
p o t v r d z u j e .

II. Žalovanému n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1.1. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 6. júla 2022, č. k. 10 C 36/2022-235, zamietol návrh žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Rozhodnutie právne odôvodnil ustanoveniami § 343 ods. 1, 2, 3, § 344, § 326 ods. 1, 2, § 329 ods. 1 veta prvá, § 328 ods. 1, § 331 ods. 1 Civilného sporového poriadku (zákon č. 160/2015 Z.z. účinný od 1.7.2016, ďalej len C.s.p.). Pokiaľ ide o vecné odôvodnenie uviedol, že žalobcovia sa návrhom domáhali, aby súd nariadil zabezpečovacie opatrenie, ktorým by zriadil záložné právo na zabezpečenie ich pohľadávky voči žalovanému do sumy vo výške 95.000,- € k stavbe so súpisným číslom XXXX, stojacej na adrese O. XX, 831 04 Bratislava, druh stavby administratívna budova, postavenej na pozemkoch - parcelách registra „C“, parcelné číslo XXXXX/X, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XX, o výmere 1.046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parcelné číslo XXXXX/XXX, 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 D. O., ako aj k pozemkom - parcelám registra „C“, parcelné číslo XXXXX/X, o výmere 1.117 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/X, o výmere 296 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XX, o výmere 1.046 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XXX, o výmere 279 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XXX, o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XXX, o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo XXXXX/XXX, o výmere 140 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parcelné číslo XXXXX/XXX, o výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, katastrálne územie D. O. (ďalej aj ako „Nehnutelnosť“). Súčasne sa domáhali uloženia povinnosti najneskôr do pätnástich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto uznesenia podať na súd žalobu voči žalovanému o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume vo výške 35.000,- € s príslušenstvom a o náhradu škody v sume vo výške 49.133,- € s príslušenstvom, ako

aj náhrady trov konania. Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia odôvodnili tým, že žalovaný je vlastníkom stavby so súpisným číslom XXXX a je zároveň aj stavebníkom v rámci rekonštrukcie administratívnej budovy, po dokončení ktorej má dôjsť k zmene účelu jej využitia na bytové a nebytové priestory (ďalej aj ako „projekt“). Žalovaný ponúka na predaj byty, nebytové priestory a parkovacie státi, ktoré v budúcnosti vzniknú v administratívnej budove, výhradne prostredníctvom spoločnosti TRH Bývania s. r. o., so sídlom na adrese Račianska 88 B, 831 02 Bratislava, IČO: 50 847 287. Žalovaný v postavení vlastníka dňa 20.5.2021 uzatvoril so spoločnosťou TRH Bývania s. r. o. ako sprostredkovateľom a žalobcami ako záujemcami zmluvu o záväznej rezervácii č. X.XX (ďalej ako „zmluva o záväznej rezervácii“), v zmysle ktorej sa zaviazal na rezerváciu nasledovných nehnuteľností v prospech žalobcov: budúceho bytu č. 5.03, ktorý sa bude nachádzať na piatom nadzemnom podlaží administratívnej budovy, príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve administratívnej budovy, ako aj na zastavaných, prípadne príľahlých pozemkoch. Žalovaný (budúci predávajúci) a žalobcovia (budúci kupujúci) následne dňa 17.6.2021 uzavreli zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX, ktorej predmetom bola dohoda na postupe pri uzatváraní budúcej kúpnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným. Na základe zmluvy o záväznej rezervácii žalobcovia zaplatili rezervačný depozit v sume 2.660,- € na účet žalovaného dňa 20.5.2021 a v sume 2.340,- € na účet realitnej kancelárie. Na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobcovia zaplatili prvú časť kúpnej ceny v sume 30.000,- € na účet žalovaného dňa 17.6.2021. Spolu tak uhradili žalovanému sumu vo výške 35.000,- € z celkovej kúpnej ceny za predmet prevodu v sume vo výške 78.000,- €. V zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mala byť zostávajúca časť kúpnej ceny za predmet prevodu v sume vo výške 43.000,- € uhradená najneskôr do desiatich dní od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy. Budúca kúpna zmluva mala byť uzavretá až po vydaní kolaudačného rozhodnutia na byt č. X.XX. Vzhľadom k tomu, že žalovaný nedodrжал termín ukončenia projektu do dňa 30.6.2021 a projekt nebol ukončený ani v dodatočnej lehote šiestich mesiacov, žalobcovia listom zo dňa 25.3.2022 vyzvali žalovaného na poskytnutie informácie o predpokladanom termíne ukončenia projektu, ako aj na bezodkladné preukázanie dôvodov pre nedodržanie termínu ukončenia projektu. Keďže ku dňu vypracovania výzvy zo dňa 25.3.2022 žalovaný nepreukázal žalobcom podanie návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie predmetu prevodu, ani žiaden dôvod pre nedodržanie termínu ukončenia projektu v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, žalobcovia mali za to, že im v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve vzniklo oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy. Žalovaného vo výzve zo dňa 25.3.2022 upovedomili, že v prípade, ak im najneskôr do dňa 4.4.2022 do 12:00 hod. neposkytne informáciu o predpokladanom termíne ukončenia projektu a nepreukáže dôvody, pre ktoré mu vzniklo oprávnenie predĺžiť lehotu na ukončenie projektu, využijú svoje oprávnenie odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Zároveň ho upovedomili, že odstúpením od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mu vznikne povinnosť vydať im bezdôvodné obohatenie a nahradiť spôsobenú škodu. Výzva zo dňa 25.3.2022 sa žalovanému doručiť nepodarila. Keďže žalovaný nepreukázal dôvody, pre ktoré by mu vzniklo oprávnenie predĺžiť lehotu na ukončenie projektu, žalobcovia listom zo dňa 28.4.2022 žalovaného informovali, že v súlade s ustanovením bodu 8.2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako aj v súlade s ustanovením § 326 ods. 2 Obchodného zákonníka odstupujú od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a zároveň ho vyzvali na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 35.000,- €, ktorú sumu mu uhradili na základe zmluvy o záväznej rezervácii a na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Obálka s doručenkou obsahujúca odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a výzva na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 28.4.2022, sa vrátila žalobcom dňa 10.5.2022 z dôvodu neprevzatia zásielky žalovaným. Žalobcovia listom zo dňa 11.5.2022 z dôvodu opatrnosti opätovne odstúpili od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a opätovne vyzvali žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia. Listom zo dňa 17.5.2022 žalovaného informovali, že v písomnom odstúpení zo dňa 28.4.2022 ho vyzvali aj na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 35.000,- €, ktorú mu doposiaľ uhradili a súčasne ho vyzvali aj na náhradu škody vo výške 45.000,- € predstavujúcej ušlý zisk, ktorý mohli dosiahnuť predajom predmetu prevodu v čase odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a ktorý predstavuje sumu rozdielu medzi odhadovanou trhovou hodnotou predmetu prevodu v čase odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (približne 123.000,- €) a kúpnu cenou predmetu prevodu v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (78.000,- €). V predmetnom liste žalovaného vyzvali aj na náhradu škody vo výške 4.133,- € predstavujúcej ušlý zisk, ktorý mohli dosiahnuť prenájmom predmetu prevodu odo dňa 1.7.2021, kedy sa žalovaný dostal do omeškania s ukončením projektu. Ušlý zisk určili vo výške približne 400,- € mesačne a vypočítali ho ako 10 x 400,- € za júl 2021 až apríl 2022 + 1/3 za máj 2022, kedy došlo k odstúpeniu. Začiatok obdobia určili ako mesiac nasledujúci po mesiaci, kedy mal byť projekt v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ukončený, teda do dňa 30.6.2021. Potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia žalobcovia videli v tom, že na

jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve žalovaného postupne pribúdajú zabezpečenia pohľadávok rôznych jeho veriteľov. Uspokojenie nárokov žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia a na náhrady škody sa tak stáva čoraz ohrozenejším, čo odôvodňuje potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva na označenú nehnuteľnosť žalovaného.

1.2. Súd prvej inštancie po vyhodnotení skutkového stavu vyplývajúceho z obsahu návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ako aj zo súdneho spisu, po dôkladnom zvážení všetkých okolností danej veci dospel k záveru, že nie sú splnené zákonné predpoklady na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, keďže mal za to, že žalobcovia neosvedčili predpoklady na jeho vydanie. Súd prvej inštancie predovšetkým posudzoval existenciu nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Vykonaným dokazovaním zistil, že žalobcovia (v postavení záujemcov) so žalovaným (v postavení vlastníka), a s realitnou kanceláriou (v postavení sprostredkovateľa) dňa 20.5.2021 uzatvorili zmluvu o záväznej rezervácii č. X.XX. V zmysle predmetnej zmluvy sa žalovaný zaviazal pre žalobcov rezervovať budúci byt č. X.XX, ktorý sa bude nachádzať na piatom nadzemnom podlaží administratívnej budovy, spoluvlastnícky podiel, ktorý bude prislúchať k bytu č. X.XX na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve administratívnej budovy a spoluvlastnícky podiel, ktorý bude prislúchať k bytu č. X.XX na zastavaných pozemkoch. Žalobcovia sa zaviazali v zmysle predmetnej zmluvy zaplatiť rezervačný depozit vo výške 5.000,- € (sumu vo výške 2.660,- € zaplatiť na účet žalovaného a sumu vo výške 2.340,- € na účet realitnej kancelárie), ktorý sa v prípade uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude za splnenia podmienok v nej uvedených považovať za depozit na kúpnu cenu. Z potvrdenia uskutočnenia prevodu zo dňa 1.6.2022 vyplynulo, že žalobca v 1. rade dňa 20.5.2021 uhradil rezervačný depozit v celej výške. Následne dňa 17.6.2021 uzatvorili žalobcovia so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX, ktorej predmetom bola dohoda na postupe pri uzatváraní budúcej kúpnej zmluvy, týkajúcej sa podmienok prevodu vlastníckeho práva k predmetu prevodu zo žalovaného na žalobcov. Na jej základe žalobcovia zaplatili žalovanému prvú časť kúpnej ceny vo výške 30.000,- €. Spolu mu tak uhradili sumu 35.000,- € z celkovej kúpnej ceny za predmet prevodu v sume vo výške 78.000,- €. Vzhľadom na uvedené skutočnosti mal súd za to, že žalobcovia svoj nárok v časti pohľadávky vo výške 35.000,- € osvedčili, keďže v návrhu svoju peňažnú pohľadávku špecifikovali dostatočne, určite a zrozumiteľne tak, aby bolo možné identifikovať, že tento peňažný nárok trvá a je možné ho považovať pre účely nariadenia zabezpečovacieho opatrenia za dostatočne osvedčený. Uviedol, že dočasnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti sporových strán, ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Podľa súdu prvej inštancie však žalobcovia existenciu zvyšnej časti pohľadávky vo výške 60.000,- € (95.000,- € predstavujúcej pohľadávku, ktorá sa má zabezpečiť záložným právom, mínus 35.000,- € predstavujúcej peňažnú sumu žalobcami uhradenú) neosvedčili. Súdu nebolo zrejmé, akým spôsobom žalobcovia k predmetnej sume dospeli, a z čoho sa táto skladá. Poukázal na to, že žalobcovia v návrhu uvádzajú okrem sumy 35.000,- € (bezdôvodné obohatenie) len nárok na náhradu škody vo výške 45.000,- € a vo výške 4.133,- €, avšak ich súčet predstavuje len sumu 49.133,- €, nie sumu 60.000,- €. Okrem toho ani pohľadávka žalobcov vo výške 49.133,- € nie je podľa súdu prvej inštancie osvedčená. Súd konštatoval, že sumu vo výške 45.000,- € žalobcovia určili ako ušlý zisk, ktorý mohli dosiahnuť predajom predmetu prevodu v čase odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a ktorý predstavuje rozdiel medzi odhadovanou trhovou hodnotou predmetu prevodu v čase odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (približne 123.000,- €) a kúpnu cenu predmetu prevodu v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (78.000,- €). Žalobcovia však v návrhu neuviedli, ako odhadovanú trhovú hodnotu predmetu prevodu určili, pričom táto nevyplýva ani z priložených príloh. Súd uviedol, že ak by aj hodnota bytu po jeho dokončení predstavovala sumu 123.000,- €, t. j. bola by žalobcami riadne osvedčená, len strohé tvrdenie, že by za jeho predaj túto sumu skutočne aj získali a teda im vznikol nárok na náhradu škody, ktorý existuje a stále trvá, nie je postačujúce. Dôvodil, že žalobcovia žiadnym spôsobom nepreukázali a ani netvrdili, že by mali záujem predmet prevodu ihneď po jeho dokončení predať, že by kúpna cena za predmet prevodu zodpovedala jeho odhadovanej cene, či v danom čase existovali kupujúci ochotní predmet prevodu kúpiť, a že by k prevodu aj nakoniec došlo, resp. mohlo dôjsť (napr. ak by mali žalobcovia uzatvorenú budúcu kúpnu zmluvu na predmet prevodu s budúcimi kupujúcimi, a títo od nej následne odstúpili z dôvodu prieťahov na strane žalovaného pri dokončení projektu). Súd prvej inštancie tvrdenia žalobcov v tejto časti považoval za zmatečné a zavádzajúce, keďže si žalobcovia zvyšnú časť nároku na náhradu škody vo výške 4.133,- € uplatňujú ako ušlý zisk, ktorý mohli dosiahnuť prenájmom predmetu prevodu. Nie je teda zrejmé, či chceli predmet prevodu predať alebo prenajímať. Súd konštatoval, že ani nárok v časti 4.133,- €, t. j. v časti ušlého zisku za prenájom predmetu prevodu nie je osvedčený, keďže nie je zrejmé, ako žalobcovia dospeli k sume mesačného nájomného vo výške 400,- €, či existovali nájomcovia ochotní si odo dňa 1.7.2021 predmet prevodu prenajímať, či si ho boli ochotní

prenajímať za sumu 400,- € a pod. Súd dôvodil, že bez osvedčenia dôvodnosti a trvania peňažného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a vo vzťahu ku ktorému môže byť ohrozená exekúcia, nemôžu byť splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Keďže však žalobcovia osvedčili existenciu peňažnej pohľadávky vo výške 35.000,- €, súd prvej inštancie skúmal splnenie ďalších podmienok potrebných pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Konštatoval, že v danej veci je splnená aj požiadavka spôsobilého predmetu záložného práva. Spôsobilým predmetom záložného práva môžu byť veci, práva a iné majetkové hodnoty, pričom žalobcovia žiadajú zriadiť záložné právo na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, ktoré predstavujú spôsobilé predmety záložného práva. Pokiaľ ide o osvedčenie, že prípadná budúca exekúcia môže byť ohrozená, súd prvej inštancie dôvodil, že inštitút zabezpečovacieho opatrenia je na mieste použiť s cieľom zabezpečenia výlučne peňažnej pohľadávky veriteľa, ak tento v návrhu preukáže, že je tu dôvodná hrozba zmarenia exekúcie. Dôvodom pre zriadenie zabezpečovacieho opatrenia môžu byť len skutočnosti, ktoré opodstatňujú obavu, že by prípadný výkon rozhodnutia mohol byť ohrozený. Medzi skutočnosti, ktoré osvedčujú, že výkon rozhodnutia by bol ohrozený je predovšetkým také konanie žalovaného, ktorého dôsledkom je znižovanie hodnoty jeho majetku, ktorý možno výkonom exekúcie postihnúť alebo iné konanie, ktoré podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje jeho majetkové pomery. Žalobcovia vzhľadli obavu z úspešnosti svojej budúcej potenciálnej exekúcie voči žalovanému v tom, že na nehnuteľnom majetku v jeho vlastníctve postupne pribúdajú zabezpečenia pohľadávok rôznych jeho veriteľov. Uspokojenie nárokov žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia a na náhradu škody sa tak stáva čoraz ohrozenejším, čo odôvodňuje potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva na nehnuteľnosť žalovaného. Podľa súdu prvej inštancie žalobcovia neposkytli súdu dôkazy, ktoré by jednoznačne osvedčili potrebu neodkladnej úpravy pomerov v dôsledku hrozby zmarenia exekúcie, neosvedčili základné predpoklady pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, keď nepreukázali že sa žalovaný zbavuje svojho majetku. Skutočnosť, že na majetok v jeho vlastníctve sú postupne zriaďované záložné práva neznamena, že žalovaný nie je solventný, spôsobilý plniť si svoje zmluvné záväzky. Účelom záložného práva je len zabezpečiť pohľadávku záložného veriteľa, nie zabrániť bezodplatnému prevodu majetku na tretie subjekty, kedy by konanie žalovaného bolo možné vyhodnotiť ako konanie vedúce k zmenšovaniu jeho majetku, resp. jeho zbavovaniu sa. Žalobcovia okrem vyššie uvedenej skutočnosti v návrhu netvrdili ďalšie skutočnosti, ktoré by mali osvedčovať, že prípadná budúca exekúcia voči žalovanému môže byť ohrozená.

2.1. Proti uzneseniu o zamietnutí návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia. Po podrobnom popísaní skutkového a právneho stavu prejednávanej veci k bodu 10. odôvodnenia uznesenia uviedli, že ich pohľadávka voči žalovanému nemusí byť osvedčená bez akýchkoľvek pochybností v celej výške nimi tvrdenej. Stačí, aby boli osvedčené najvýznamnejšie skutočnosti, teda napríklad, či došlo k vzniku právneho vzťahu medzi stranami sporu, či boli žalobcovia oprávnení odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, či im vznikol nárok voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia a v akej výške, či mohlo na ich strane dôjsť k vzniku ušlého zisku v dôsledku porušenia povinnosti žalovaného a v akej výške, a pod. Postačuje pritom, že osvedčená skutočnosť sa súdu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Žalobcovia majú za to, že z ich návrhu zo dňa 15.6.2022 jednoznačne vyplýva, že medzi stranami sporu vznikol právny vzťah na základe zmluvy o záväznej rezervácii č. X.XX a jej príloh a na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX a jej príloh, že zmluva o záväznej rezervácii č. X.XX zanikla uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX, že žalovaný porušoval svoje zmluvné povinnosti, že v dôsledku tohto porušovania zmluvných povinností im vzniklo dňa 1.1.2022 oprávnenie odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle ustanovenia bodu 8.2 tejto zmluvy a dňa 1.7.2022 oprávnenie odstúpiť od uvedenej zmluvy aj v zmysle ustanovenia bodu 8.3 zmluvy, že odstúpili od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX listom zo dňa 28.4.2022 adresovaným žalovanému, že účinky odstúpenia od zmluvy nastali dňa 10.5.2022, kedy sa im vrátila obálka s doručenkou, obsahujúca odstúpenie od zmluvy a výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 28.4.2022 adresované žalovanému, že žalobcom vznikol v dôsledku odstúpenia od zmluvy nárok voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 35.000,- €, ako aj skutočnosť, že žalobcom mohol v dôsledku odstúpenia od zmluvy vzniknúť aj nárok voči žalovanému na náhradu škody v podobe ušlého zisku, ktorý mohli dosiahnuť za bežného chodu vecí, teda v prípade, ak by bol projekt ukončený v súlade so zmluvou do dňa 30.6.2021, teda ak by do dňa 10.5.2022, kedy nadobudlo účinky odstúpenie žalobcov od zmluvy listom zo dňa 28.4.2022, nadobudol predmet prevodu, vrátane dokončeného bytu č. X.XX, trhovú cenu spolu v sume 123.000,- €, a ak by žalobcovia, v súlade s ich investičným zámerom nadobudnutia predmetu prevodu, prenajíмали predmet prevodu tretím osobám aspoň odo dňa 1.7.2021 do dňa 10.5.2022, za trhovú cenu v sume vo výške 400,- €/mesiac.

2.2. K bodu 11. odôvodnenia uznesenia súdu prvej inštancie žalobcovia uviedli, že zásah do práv žalovaného nariadením navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia je dostatočne primeraný ich nároku na zabezpečenie ich splatnej pohľadávky na vydanie bezdôvodného obohatenia a na zaplatenie náhrady škody prostredníctvom zriadenia záložného práva na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného. Aj keby sa v konaní o žalobe žalobcov voči žalovanému zo dňa 21.7.2022, o zaplatenie 84.133,- € s príslušenstvom, nepreukázala existencia pohľadávky v celej výške nimi tvrdenej, zriadením záložného práva na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného, hoci aj do sumy vo výške 95.000,- € navrhovanej žalobcami, nebude žiadnym spôsobom zasiahnuté do práv či právom chránených záujmov žalovaného. V prípade nepreukázania existencie pohľadávky v celej výške nimi tvrdenej budú prostredníctvom výkonu záložného práva uspokojení iba v rozsahu pohľadávky, ktorá bola pred súdom preukázaná a vo zvyšku záložné právo zanikne spolu s uspokojením preukázanej časti pohľadávky voči žalovanému. Poukázali na to, že súd môže aj bez návrhu zrušiť nariadené zabezpečovacie opatrenie v časti, v ktorej nebola pohľadávka preukázaná. Ak by pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu o žalobe žalobcov zo dňa 21.7.2022 došlo k speňaženiu predmetu zabezpečenia v dôsledku výkonu záložného práva tretej osoby zriadeného na predmete zabezpečenia, po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu o žalobe žalobcov zo dňa 21.7.2022, a po uspokojení preukázanej časti pohľadávky žalobcov, sa zvyšok zadržovaných prostriedkov vydá v prospech žalovaného, alebo v prospech iného zabezpečeného veriteľa. Odvolatelia ďalej dôvodili, že zriadením záložného práva žalovaný neprichádza o vlastnícke právo k predmetu zabezpečenia, ani dispozičné oprávnenie s predmetom zabezpečenia tým nie je nijako obmedzené. Poukázali na to, že žalovaný realizoval svoj investičný zámer v podobe rekonštrukcie administratívnej budovy za účelom dosiahnutia zisku, preto prevody vlastníckeho práva k predmetu zabezpečenia alebo jeho časti budú po dokončení rekonštrukcie administratívnej budovy realizované za odplatu. Nenariadením navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia s vysokou pravdepodobnosťou dôjde k zmareniu výkonu ich pohľadávky pre nedostatok prostriedkov žalovaného, na ktoré budú medzičasom s vysokou pravdepodobnosťou zriadené ďalšie zabezpečenia tretích osôb v dôsledku hromadného porušovania povinností, ku ktorému zo strany žalovaného nedochádza len vo vzťahu k žalobcom, ale aj vo vzťahu k ďalším veriteľom, v dôsledku čoho vznikajú stále nové a nové zabezpečenia tretích osôb na predmete zabezpečenia. Vytýkali súdu prvej inštancie, že s poukazom na § 295 C.s.p. mohol vykonať vlastný prieskum trhu v podobe porovnania aktuálnych cenových ponúk na internete na predaj a prenájom nehnuteľností podobných bytu č. X.XX, od ktorého by súd vyvodil aj (i) predpokladanú trhovú výšku ceny bytu č. X.XX v sume vo výške 123.000,- €, ktorú by predmet prevodu, vrátane dokončeného bytu č. X.XX, nadobudol ku dňu 10.5.2022, kedy nadobudlo účinky ich odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve listom zo dňa 28.4.2022, v prípade, ak by bol projekt ukončený do dňa 30.6.2021, ako aj (ii) predpokladanú trhovú výšku nájomného za prenájom bytu v období odo dňa 1.7.2021 do dňa 10.5.2022 v sume vo výške 400,- €/mesiac, a teda aj (iii) predpokladanú výšku pohľadávky žalobcov voči žalovanému, vrátane príslušenstva predmetnej pohľadávky. Taktiež dôvodili, že súd mohol vyžiadať od žalovaného, či tretích osôb informácie o (i) výške pohľadávok tretích osôb voči žalovanému, ktoré sú zabezpečené záložným právom na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného, o (ii) predpokladanej hodnote jediného nehnuteľného majetku vo vlastníctve žalovaného, o (iii) existencii a o predpokladanej hodnote prípadného exekvovateľného hnutel'ného majetku žalovaného, ako aj o (iv) predpokladanej hodnote predmetu prevodu, ktorú by predmet prevodu nadobudol ku dňu 10.5.2022, ak by žalovaný dokončil projekt ku dňu 30.6.2021. Podľa odvolateľov súd prvej inštancie preto postupoval nesprávne, keď nevykonal hoci aj žalobcami nenavrhnuté dokazovanie vo vzťahu k tej časti výšky pohľadávky nimi tvrdenej, ktorú nemal za dostatočne preukázanú (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p.), v dôsledku čoho zároveň zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. g/ C.s.p.). Súd prvej inštancie podľa odvolateľov postupoval nesprávne aj vtedy, keď nevykonal nimi navrhované dokazovanie vo vzťahu k tej časti výšky pohľadávky, ktorú súd nemal za dostatočne preukázanú (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p.), v dôsledku čoho zároveň zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. g/ C.s.p.). Postupoval nesprávne aj vtedy, keď nenariadil zabezpečenie pohľadávky ani len v tej časti výšky pohľadávky tvrdenej žalobcami, ktorú mal súd za plne osvedčenú v zmysle bodu 14. odôvodnenia uznesenia (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b/ C.s.p.).

2.3. K bodu 14. odôvodnenia uznesenia súdu prvej inštancie odvolatelia uviedli, že majú za to, že návrhom zo dňa 15.6.2022 dostatočným spôsobom osvedčili súdu existenciu svojej pohľadávky voči

žalovanému v sume 84.133,- € s príslušenstvom. Rovnako dostatočným spôsobom ozrejmili súdu spôsob výpočtu a zloženia sumy 95.000,- €, vo výške ktorej žiadajú nariadiť zabezpečenie svojej pohľadávky v sume vo výške 84.133,- € s príslušenstvom. Suma vo výške 35.000,- € predstavuje ich pohľadávku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Suma vo výške 4.133,- € predstavuje pohľadávku na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho ušlé nájomné za prenájom bytu č. X.XX, v predpokladanej trhovej sume vo výške 400,- €/mesiac v období odo dňa 1.7.2021 do dňa 10.5.2022. Suma vo výške 45.000,- € predstavuje pohľadávku na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie ich majetku (nárast hodnoty predmetu prevodu od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX dňa 17.6.2021 do nadobudnutia účinkov odstúpenia od uvedenej zmluvy dňa 10.5.2022), ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany žalovaného. Žalobcovia nemusia svoj nárok voči žalovanému na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume 45.000,- € odvodzovať od potenciálneho predaja predmetu prevodu, či od iného potenciálneho úkonu týkajúceho sa predmetu prevodu. Už len samotná skutočnosť, že v dôsledku protiprávneho konania žalovaného nedošlo k očakávateľnému rozmnoženiu ich majetku, ku ktorému by preukázateľne došlo v dôsledku nárastu hodnoty predmetu prevodu od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 17.6.2021 do nadobudnutia účinkov odstúpenia od zmluvy dňa 10.5.2022, preukazuje ich nárok voči žalovanému na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku. Rast cien nehnuteľností v Bratislave je pritom všeobecne známou skutočnosťou s dlhodobým trendom, pričom v období od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX dňa 17.6.2021, do nadobudnutia účinkov odstúpenia od zmluvy dňa 10.5.2022, došlo k výraznejšiemu nárastu cien nehnuteľností v Bratislave, vrátane predmetu prevodu. Zvyšná suma vo výške 10.867,- € (95.000 - 84.133) predstavuje príslušenstvo pohľadávky žalobcov, ktoré predstavuje ich nárok na zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 40,- €, na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia v sume 8.000,- € v zmysle ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., a na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 35.000,- € odo dňa 11.5.2022 do zaplatenia, a zo sumy 49.133,- € odo dňa 26.5.2022 do zaplatenia. Žalobcovia v návrhu zo dňa 15.6.2022 vyčíslili príslušenstvo pohľadávky ku dňu 3.10.2022. V zmysle ustanovenia § 329 ods. 2 C.s.p. je však pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Keďže uznesenie o zamietnutí návrhu bolo vydané už dňa 6.7.2022, žalobcovia vyčíslili príslušenstvo pohľadávky ku dňu 6.7.2022. Úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 35.000,- € odo dňa 11.5.2022 do dňa 6.7.2022 predstavuje sumu 491,92 €. Úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 49.133,- € odo dňa 26.5.2022 do dňa 6.7.2022 predstavuje sumu 508,83 €. Príslušenstvo pohľadávky predstavuje ku dňu 6.7.2022 sumu 9.040,75 € (40,- + 8.000,- + 491,92 + 508,83). Vzhľadom na uvedené žalobcovia navrhli, aby odvolací súd nariadil zabezpečovacie opatrenie na sumu 93.173,75 € (84.133,- + 9.040,75).

2.4. K bodu 16. odôvodnenia uznesenia súdu prvej inštancie odvolatelia uviedli, že pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nie je nevyhnutné, aby žalovaný vlastnými úkonmi znižoval svoj exekvovateľný majetok a takáto podmienka ani nevyplýva z platnej právnej úpravy. Podmienkou pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je, že existuje dôvodná obava, že bez jeho nariadenia bude exekúcia pohľadávky oprávneného ohrozená. K strate vymožitelnosti pohľadávky pritom môže dôjsť aj v dôsledku úkonov nevykonaných žalovaným, tento 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 (pričom odvolatelia nemajú vedomosť o akomkoľvek exekvovateľnom hnutelnom majetku žalovaného). Je zrejmé, že ak dôjde k výkonu predmetných záložných práv tretích osôb, môže bez zriadenia záložného práva v prospech žalobcov dôjsť k strate vymáhateľnosti ich pohľadávky. Odvolatelia nedokážu súdu preukázať insolventnosť žalovaného, avšak poukazujú na omeškanie s plnením jeho povinností, vrátane omeškania s úhradou splatnej pohľadávky žalobcov uplatnenej pred súdom žalobou zo dňa 21.7.2022. Z omeškania s úhradou splatných záväzkov je možné vyvodzovať aj insolventnosť žalovaného. Insolventnosť je možné vyvodzovať aj zo skutočnosti, že je tzv. nekontaktný, teda že si nepreberá poštu.

2.5. K bodu 17. odôvodnenia uznesenia súdu prvej inštancie, podľa ktorého žalobcovia nepreukázali existenciu dôvodnej obavy o tom, že exekúcia bude ohrozená či zmarená, že sa žalovaný zbavuje majetku a že by nebol schopný uhradiť ich pohľadávku, odvolatelia dôvodili, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a majú za to, že nimi tvrdené skutočnosti podložené dôkazmi predloženými či označenými, prípadne dôkazmi, ktoré mal súd vykonať aj bez ich návrhu v súlade s ustanovením § 295 C.s.p., dostatočným spôsobom osvedčujú existenciu

dôvodnej obavy, že vymáhateľnosť ich pohľadávky bude zmarená, ak nedôjde k bezodkladnému nariadeniu zabezpečovacieho opatrenia na jedinom nehnuteľnom majetku žalovaného.

2.6. Pokiaľ súdu prvej inštancie nebolo zrejmé, ako žalobcovia dospeli k nimi navrhovanej výške sumy zabezpečenia, odvolatelia poukázali na to, že nemusia svoj nárok voči žalovanému na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku v sume 45.000,- € odvodzovať od potenciálneho predaja predmetu prevodu, či od iného potenciálneho úkonu týkajúceho sa predmetu prevodu. Už len samotná skutočnosť, že v dôsledku protiprávneho konania žalovaného nedošlo k očakávateľnému rozmnoženiu ich majetku, ku ktorému by preukázateľne došlo v dôsledku nárastu hodnoty predmetu prevodu od uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 17.6.2021 do nadobudnutia účinkov odstúpenia od tejto zmluvy dňa 10.5.2022, preukazuje ich nárok voči žalovanému na zaplatenie náhrady škody v podobe ušlého zisku v dôsledku očakávateľného rozmnoženia ich majetku, ku ktorému nedošlo v dôsledku porušovania povinností zo strany žalovaného. Rast cien nehnuteľností v Bratislave je pritom všeobecne známou skutočnosťou s dlhodobým trendom. Nárok na náhradu škody v podobe ušlého zisku, ktorý mohli odvolatelia dosiahnuť prenájmom predmetu prevodu odo dňa 1.7.2021 do dňa 10.5.2022, teda nevylučuje súčasnú existenciu ich nároku na náhradu škody v podobe ušlého zisku predstavujúceho očakávateľné rozmnoženie ich majetku v dôsledku nárastu hodnoty predmetu prevodu. Podľa odvolateľov uvedené skutočnosti dostatočne ozrejmili v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, majú preto dôvodnú obavu, že súd prvej inštancie sa nedostatočným spôsobom oboznámil s ich návrhom a jeho prílohami, čím došlo k inej vade konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. d/ C.s.p.). Ďalej uviedli, že predmetným návrhom sa domáhajú zabezpečenia nárokov voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 35.000,- € s príslušenstvom, a na náhradu škody v sume 49.133,- € s príslušenstvom. Príslušenstvo predstavuje nárok na zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 40,- €, na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia v sume 8.000,- € v zmysle ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. (ktoré v návrhu zo dňa 15.6.2022 ešte neuvádzali, preto ani nimi požadovaná výška zabezpečenia ich pohľadávky nezahŕňala ich nárok na zaplatenie primeraného finančného zadosťučinenia), na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 35.000,- € odo dňa 11.5.2022 do zaplatenia, a zo sumy 49.133,- € odo dňa 26.5.2022 do zaplatenia, ktorý ku dňu podania odvolania predstavuje sumu 612,74 € (71 dní trvania omeškania žalovaného s úhradou sumy 35.000,- €) a sumu 666,32 € (55 dní trvania omeškania žalovaného s úhradou sumy 49.133,- €) a ktorý trvaním omeškania neustále narastá. Odvolatelia v odvolaní uviedli, že dňa 21.7.2022 podali voči žalovanému žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 35.000,- € s príslušenstvom a o náhradu škody v sume 49.133,- € s príslušenstvom.

2.7. Odvolatelia konajúcemu súdu navrhli vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi pripojenými k návrhu zo dňa 15.6.2022 a k odvolaniu, a v prípade, ak konajúci súd aspoň z časti nevyhovie návrhu zo dňa 15.6.2022 v zmysle odvolania, navrhli konajúcemu súdu, aby v konaní okrem uvedeného vykonal aj dôkazy nimi označené v návrhu zo dňa 15.6.2022 a v odvolaní, ďalej dôkazy, ktorými disponuje žalovaný, dôkazy svedeckými výpoveďami žalobcov a konateľa žalovaného, ktorým je JUDr. Ing. S. S., prípadne dôkazy svedeckými výpoveďami W. W., A. A., F. Z., ktorí sa rôznym spôsobom zúčastňovali na právnom vzťahu medzi odvolateľmi a žalovaným, založenom zmluvou o budúcej kúpnej zmluve č. X.XX, či už ako správca administratívnej budovy, stavebník, a pod., za účelom ozrejmienia bližších detailov predmetného právneho vzťahu, priebehu uskutočňovania projektu žalovaným, či finančnej kondície žalovaného, ako aj akýkoľvek ďalší dôkaz, ktorého vykonanie bude súd považovať za nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. V prípade, že to bude vo veci konajúci súd považovať za nevyhnutné pre rozhodnutie hoci len o časti návrhu zo dňa 15.6.2022 v zmysle odvolania, odvolatelia súdu navrhli, aby súd v konaní nariadil aj znalecké dokazovanie vyžiadaním stanoviska znalca určeného súdom k výške ušlého zisku spôsobeného porušením povinností zo strany žalovaného.

2.8. Odvolatelia ďalej poukázali na to, že na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve žalovaného je v súčasnosti zriadené exekučné záložné právo v prospech oprávneného, Ing. A. O., dátum narodenia XX.X.XXXX, a to záložné právo zriadené na príľahlé pozemky, na zastavané pozemky a na administratívnu budovu, všetko podľa exekučného príkazu č. 161 EX 236/22 zo dňa 6.6.2022 (súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura), R.. Okrem uvedeného je na liste vlastníctva č. XXXX, pre k. ú. D. O., na ktorom je zapísaný jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného vyznačená aj plomba na základe V-XXXXX/XXXX (Zmluva o zriadení záložného práva), čo naznačuje budúci zápis ďalšieho záložného práva zriadeného v prospech tretej osoby na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného. Odvolatelia zároveň poukázali na to, že nemajú možnosť overiť trhovú hodnotu jediného nehnuteľného majetku vo vlastníctve žalovaného, keďže nemajú prístup ku každej časti administratívnej budovy, nemajú možnosť overiť výšku jednotlivých pohľadávok voči žalovanému zabezpečených

záložným právom zriadeným na jeho jedinom nehnuteľnom majetku, či výšku pohľadávky voči nemu, ktorá bude v zmysle vyznačenej plomby v budúcnosti zabezpečená záložným právom zriadeným na jeho jedinom nehnuteľnom majetku, keďže nie sú účastníkmi predmetných právnych vzťahov, nemajú možnosť overiť prípadnú existenciu exekvovateľného hnutelného majetku žalovaného, 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 žalovaného je limitovaná stavom rozpracovanosti jej rekonštrukcie. Odvolatelia sa preto dôvodne obávajú, že bez zriadenia záložného práva v ich prospech na jediný nehnuteľný majetok vo vlastníctve žalovaného sa uspokojenie ich pohľadávky prostredníctvom exekúcie stáva čoraz ohrozenejším, čo odôvodňuje ich potrebu bezodkladne zabezpečiť nároky, ktorých sa domáhajú voči žalovanému prostredníctvom žaloby zo dňa 21.7.2022 o vydanie bezdôvodného obohatenia a o náhradu škody.

2.9. Odvolaciemu súdu navrhli, aby odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil a nariadil zabezpečovacie opatrenie v zmysle ich návrhu, avšak na zabezpečenie pohľadávky v sume 93.173,75 €, ako aj im priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania alebo, aby uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Odvolací súd, v súlade s § 329 ods. 1 C.s.p., v spojení s § 344 C.s.p., doručil žalovanému návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia spolu s prílohami, rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj odvolanie žalobcov proti uvedenému rozhodnutiu s prílohami a umožnil mu vyjadriť sa k odvolaniu a návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Žalovaný na výzvu odvolacieho súdu nereagoval.

4. Odvolací súd preskúmal vec, súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania § 379, § 380 ods. 1 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je vecne správne a odvolaniu žalobcov nie je možné priznať úspech.

5. Podľa § 343 ods. 1, 2, 3 C.s.p. môže súd zabezpečovacím opatrením zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená (1). Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra (2). Výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím (3).

6. Podľa § 344 C.s.p. ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

7. Zabezpečovacie opatrenie slúži na zabezpečenie len peňažnej pohľadávky. Jeho účelom je zvýšenie vymožiteľnosti peňažných pohľadávok veriteľa a zabránenie zbavovaniu sa exekučne postihuteľného majetku. Plní funkciu zabezpečenia budúcej exekúcie pohľadávky. Podmienkou jeho nariadenia je preukázanie existencie obavy, že sa žalovaný účelovo zbavuje majetku. Za ohrozenie exekúcie je možné považovať také konanie žalovaného, ktorým znižuje hodnotu majetku postihuteľného exekúciou, ale aj stav, v ktorom sa žalovaný ocitol a ktorý podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje jeho schopnosť plniť svoje záväzky. Nebezpečenstvo ohrozenia exekúcie musí byť reálne a bezprostredné. Keďže právo na súdnu ochranu majú obe strany súdneho konania, musí súd prihliadať aj na to, aby nariadením zabezpečovacieho opatrenia nedošlo k zásahu do práv druhej strany sporu nad nevyhnutnú mieru.

8. Vzhľadom na uvedené možno zhrnúť, že podľa C.s.p. na to, aby súd na návrh strany sporu mohol nariadiť zabezpečovacie opatrenie, musí byť (i) hodnoverne osvedčená existencia peňažnej pohľadávky žalobcu proti žalovanému a (ii) musí byť preukázaná dôvodná obava, že exekúcia tejto peňažnej pohľadávky bude ohrozená. Vychádzajúc z ustálenej judikatúry k predbežným opatreniam podľa predchádzajúcej právnej úpravy v O.s.p. 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.

9.1. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie, podľa ktorých v prejednávanej veci žalobcovia hodnoverne neosvedčili existenciu peňažnej pohľadávky voči žalovanému v celom rozsahu a nepreukázali dôvodnú obavu, že exekúcia tejto peňažnej pohľadávky bude ohrozená.

9.2. V posudzovanej veci žalobcovia navrhujú zriadenie záložného práva k majetku žalovaného za účelom zabezpečenia pohľadávky vo výške 95.000,- €. Z uvedenej sumy za hodnoverne osvedčenú

považoval súd prvej inštancie pohľadávku žalobcov vo výške 35.000,- €, ktorá im vznikla v dôsledku úhrady rezervačného depozitu na základe zmluvy o záväznej rezervácii (ktorý depozit sa v prípade uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a splnenia podmienok v nej dohodnutých mal považovať za depozit na kúpnu cenu) vo výške 5.000,- € a úhrady prvej časti kúpnej ceny vo výške 30.000,- € na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, od ktorej žalobcovia odstúpili v dôsledku porušenia zmluvných povinností žalovaným a vyzvali ho na vydanie bezdôvodného obohatenia. V zostávajúcej časti vo výške 60.000,- € súd prvej inštancie pohľadávku žalobcov nepovažoval za osvedčenú, keď podľa návrhu žalobcov na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia jej ďalšia časť pozostávala zo sumy 45.000,- € titulom ušlého zisku, ktorý mohli žalobcovia dosiahnuť predajom nehnuteľnosti nadobudnutej od žalovaného na základe kúpnej zmluvy a zo sumy 4.133,- € titulom ušlého zisku, ktorý mohli žalobcovia nadobudnúť prenájmom dotknutej nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti poukázal na to, že súčet vyššie uvedených súm (45.000,- a 4.133,-) predstavuje len sumu 49.133,- € a nie 60.000,- €, ďalej dôvodil, že žalobcovia v návrhu neuviedli, ako dospeli k hodnote nehnuteľnosti (123.000,- €), z ktorej vychádzali pri vyčíslení ušlého zisku, ktorý mohli dosiahnuť predajom nehnuteľnosti, táto hodnota nevyplýva ani z príloh k návrhu, žiadnym spôsobom neosvedčili, že mali záujem nehnuteľnosť po jej dokončení predať, neosvedčili, že by za takúto sumu (123.000,- €) nehnuteľnosť aj skutočne predali a že existoval záujemca, ochotný nehnuteľnosť v danom čase za uvedenú sumu kúpiť. V súvislosti so žalobcami tvrdným ušlým ziskom vo výške 4.133,- €, ktorý mali žalobcovia získať prenájmom nehnuteľnosti súd prvej inštancie poukázal na zmätočnosť, keď nie je zrejmé, či žalobcovia chceli dotknutú nehnuteľnosť predať alebo prenajať, rovnako neuviedli, ako dospeli k sume ušlého zisku titulom prenájmu, či existovali záujemcovia o prenájom dotknutej nehnuteľnosti a či mali záujem o prenájom vo výške nájmu žalobcami tvrdenej. S vyššie uvedenými závermi súdu prvej inštancie sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a považuje ich za správne. Poukazuje na to, že zabezpečovacie opatrenie je dočasného charakteru a z jeho podstaty vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť dodržaný formálny postup predpísaný pre dokazovanie charakteristické pre sporové konanie podľa ustanovení § 186 a nasl. C.s.p., ale vychádza z listín predložených stranami. Je však potrebné zdôrazniť, že pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je potrebné existenciu meritórneho nároku hodnoverne osvedčiť, nie preukázať, podmienka ktorá vyplýva zo znenia § 326, v spojení s § 344 C.s.p. Zároveň je potrebné poukázať na to, že v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia by mala byť konkrétna peňažná pohľadávka špecifikovaná tak, aby bolo možné identifikovať, že tento peňažný nárok trvá a je dôvodný. Bez osvedčenia dôvodnosti a trvania peňažného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a vo vzťahu ku ktorému môže byť ohrozená exekúcia, nemôžu byť splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Pokiaľ ide o osvedčenie časti pohľadávky prevyšujúcej sumu 35.000,- € odvolací súd uvádza, že táto zostala len v rovine ničím nepodložených teoretických úvah žalobcov, odvíjajúcich sa od možného budúceho predaja, resp. prenájmu dotknutej nehnuteľnosti. Ako správne konštatoval aj súd prvej inštancie, žalobcovia nemali ani len ustálený názor na to, akým spôsobom mali v úmysle s dotknutou nehnuteľnosťou v budúcnosti nakladať, či mali záujem ju predať alebo prenajať, hodnoverným spôsobom neosvedčili reálny záujem o kúpu alebo prenájom ich nehnuteľnosti, ako aj jej hodnotu, resp. hodnotu prenájmu. Zároveň je potrebné poukázať na to, že sami žalobcovia nemajú ustálenú ani výšku zabezpečovanej pohľadávky, keď v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia navrhovali zabezpečiť pohľadávku vo výške 95.000,- €, v návrhu vo veci samej sa voči žalovanému domáhajú zaplata sumy 84.133,- € a v odvolacom návrhu navrhujú zabezpečiť pohľadávku vo výške 93.173,75 €. Pokiaľ odvolatelia v odvolaní namietali, že súd mal doplniť dokazovanie z úradnej povinnosti a tak preukázať splnenie zákonných podmienok pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v prejednávacom prípade, prípadne v odvolaní doplnili návrhy na vykonanie dokazovania, odvolací súd poukazuje na to, že pri skúmaní splnenia podmienok pre zabezpečovacie opatrenie nie je možné aplikovať všetky zásady kontradiktórneho konania, ktoré sú typické pre sporové konanie (konanie vo veci samej). Uvedeným inštitútom sa má totiž poskytnúť rýchla ochrana porušených alebo ohrozených práv subjektu, ktorý tento návrh podal. Ak by sa mal súd pri nariaďovaní zabezpečovacieho opatrenia zaoberať dokazovaním existencie meritórneho nároku, bola by tým popretá podstata procesných inštitútov sledujúcich rýchle riešenie situácie vyžadujúcej si okamžitý zásah. Odvolací súd zároveň poukazuje na ustanovenie § 366 písm. d) C.s.p., podľa ktorého prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Návrhy žalobcov na doplnenie dokazovania v odvolacom konaní (napr. návrh na vykonanie znaleckého dokazovania na určenie výšky ušlého zisku) preto treba považovať za novotu v odvolacom konaní, neprípustnú s poukazom na § 366 písm. d) C.s.p.

9.3. Pokiaľ ide o splnenie ďalšej zákonnej podmienky a to osvedčenie, že by prípadná exekúcia bola ohrozená odvolací súd poukazuje na to že, zabezpečovacie opatrenie má špecifický charakter, pri jeho nariadení ide o procesný postup, ktorý je možné aplikovať iba v prípadoch, kedy je nutné zasiahnuť do právneho vzťahu medzi stranami sporu tak naliehavo, že je odôvodnený postup, pri ktorom súd nevykonáva dokazovanie a o návrhu rozhoduje spravidla iba na základe skutočností, ktoré v ňom uvedie navrhovateľ. Súd je preto pri tak závažnom zásahu povinný postupovať v súlade so základnými princípmi Civilného sporového poriadku, najmä čl. 2 C.s.p., podľa ktorého ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Z uvedeného vyplýva, že pojem „obava“ z ohrozenia exekúcie, musí súd vyložiť vždy vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu, s prihliadnutím na účel navrhovaného zabezpečovacieho opatrenia a proporcionalitu jeho nariadenia vzhľadom ku chránenému záujmu. Obava zo zmarenia exekúcie musí mať určitú kvalifikovanú intenzitu na to, aby odôvodnila tak závažný zásah do práv žalovaného, akým je zriadenie záložného práva k jeho nehnuteľnosti. Obava zo zmarenia exekúcie musí byť aktuálna, naliehavá, odôvodňujúca potrebu okamžitého zásahu, aby bola plne v súlade s vymedzením zabezpečovacieho opatrenia. Zároveň obava z ohrozenia exekúcie musí byť reálna, hypotetické predpoklady nestačia na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Dokonca ani samotná existencia dlhu nie je dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Dôvodom na jeho nariadenie je iba také správanie dlžníka, ktoré nasvedčuje jeho úmyslu zmariť exekúciu pohľadávky veriteľa takými zásahmi do svojho majetku, ktoré ovplyvnia pravdepodobnosť úspešného núteného výkonu rozhodnutia. Súd je v každom konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia povinný skúmať, či okolnosti prípadu a správanie dlžníka odôvodňujú obavu z ohrozenia exekúcie. Odvolatelia obavu z ohrozenia exekúcie vo svojom návrhu na nariadenie zabezpečovacie opatrenia odôvodňovali tým, že na jedinom nehnuteľnom majetku vo vlastníctve žalovaného postupne pribúdajú zabezpečenia pohľadávok rôznych veriteľov žalovaného, z čoho vyplýva, že uspokojenie nárokov žalobcov sa stáva čoraz ohrozenejším. Odvolací súd poukazuje na to, že žalobcovia k návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia ako dôkaz priložili výpis z listu vlastníctva číslo XXXX, pre katastrálne územie D. O. (č. l. 25 spisu a nasl.), týkajúci sa nehnuteľností, ku ktorým žalobcovia navrhujú zriadiť záložné právo. Z uvedeného listu vlastníctva vyplýva, že k uvedeným nehnuteľnostiam bolo zriadené záložné právo v prospech Fio banka, a.s. a to dňa 21.7.2020. Žiadne iné záložné práva sa na predmetnom liste vlastníctva nenachádzali. Pokiaľ odvolatelia v odvolaní poukazovali na ďalšie záložné právo, zriadené v čase ich odvolania, odvolací súd považuje za potrebné poukázať na ustanovenie § 329 ods. 2 C.s.p., z ktorého vyplýva, že pri preskúmaní vecnej správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia je aj pre odvolací súd relevantný stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Zároveň treba prisvedčiť záveru súdu prvej inštancie, že žalobcovia neosvedčili ani žiadne také správanie dlžníka, ktoré nasvedčuje jeho úmyslu zmariť exekúciu ich pohľadávky takými zásahmi do svojho majetku, ktoré ovplyvnia pravdepodobnosť úspešnej exekúcie. Odvolací súd poukazuje na to, že sami žalobcovia v odvolaní uviedli, že žalovaný pristúpil k rekonštrukcii administratívnej budovy za účelom nadobudnutia zisku a jej prevod bude vykonaný za odplatu. V dôsledku uvedeného konania žalovaného tak dôjde k premene formy majetku z majetku nehnuteľného na peňažné prostriedky, čo nemá za následok úbytok majetku žalovaného. Za tohto stavu, pri absencii iných okolností, ktoré by mohli nasvedčovať tomu, že žalovaný sa správa tak, aby úmyselne zmariť exekúciu pohľadávky veriteľa, potom ani žalobcami tvrdený nedostatok iného nehnuteľného majetku žalovaného sám osebe splnenie zákonom stanovených predpokladov pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia nezakladá.

9.4. Pokiaľ ide o splnenie podmienky primeranosti zásahu do práv žalovaného vo väzbe na nárok žalobcov, ktorému sa navrhovaným opatrením má poskytnúť ochrana, je potrebné poukázať na to, že súd musí zohľadniť zásadu primeranosti zásahu do majetkových pomerov žalovaného a to aj vo vzťahu k pohľadávke, na zabezpečenie ktorej sa nariaďuje zabezpečovacie opatrenie. Z hľadiska rozsahu zabezpečenia nesmie vzniknúť celkový zjavný nepomer, súd by mal rešpektovať zásadu a požiadavku proporcionality. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia v konaní osvedčili pohľadávku vo výške 35.000,- €, pričom žiadajú zriadiť záložné právo k pozemkom o celkovej rozlohe 2.958 m², v k.ú. D., ako aj administratívnej budove, ktorých hodnota s veľkou pravdepodobnosťou značne presahuje výšku zabezpečovanej pohľadávky (podľa údajov na stránke Združenia realitných kancelárií Slovenska cena za m² rozlohy pozemkov v Bratislave na predaj v mesiaci júl 2022, teda v mesiaci, v ktorom o predmetnom návrhu rozhodol súd prvej inštancie, bola 164,- €/m²), odvolací súd nepovažoval ani podmienku primeranosti zásahu do vlastníckych práv žalovaného za splnenú.

10. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd konštatuje absenciu splnenia oboch zákonných podmienok pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a to osvedčenie existencie pohľadávky veriteľa a dôvodnosť obavy z ohrozenia exekúcie, pričom aj nesplnenie jednej z nich má za následok nemožnosť vyhovieť návrhu žalobcov (viď aj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. II. ÚS 741/2017-20, zo dňa 20.12.2017).

11. Odvolací súd zo všetkých uvedených dôvodov uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správne potvrdil.

12. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovanému, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech a mal by tak nárok na plnú náhradu trov konania, túto nepriznal, keďže žalovaný zostal v odvolacom konaní pasívny a ako vyplýva zo spisu žiadne trovy mu ani nevznikli.

13. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

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 C.s.p.).

(1) 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.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C.s.p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) 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.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C.s.p.).

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 C.s.p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C.s.p.).