

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 14C/235/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1316217327
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Moravová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2016:1316217327.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v právnej veci žalobcu: Sothebysrealty, s.r.o., IČO: 45 263 132, so sídlom Zelený Háj 50, Hurbanovo, zastúpený VIVID LEGAL, s. r. o., Advokátska kancelária so sídlom Plynárenská 7/A, Bratislava, proti žalovanému: K. D., L.. XX.XX.XXXX, J. Y. Š. XXX, o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, takto

rozhodol:

Súd zriaďuje na nehnuteľnosti, ktoré sú vedené v okrese Senec, obci Y. Š., v katastrálnom území Y. Š. a ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, a to:

- na pozemok, parcela C KN, parc. č. 313/69, druh pozemku: orná pôda, o výmere 339 m²,
 - na pozemok, parcela C KN, parc. č. 313/88, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 179 m²,
 - na pozemok, parcela C KN, parc. č. 323/5, druh pozemku: ovocné sady, o výmere 394 m²,
 - na pozemok, parcela C KN, parc. č. 323/39, druh pozemku: orná pôda, o výmere 323 m², 9.11.2016
 - na pozemok, parcela C KN, parc. č. 323/47, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 188 m²,
 - na budovu, súpisné číslo XXX, popis stavby: rodinný dom, nachádzajúcu sa na pozemku, parcela C KN, parc. č. 313/88, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 179 m²,
 - na budovu, súpisné číslo XXX, popis stavby: rodinný dom, nachádzajúcu sa na pozemku, parcela C KN, parc. č. 323/47, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 188 m²,
- záložné právo v prospech žalobcom a to za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky na zaplatenie sumy 170 000,- Eur s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia.

Ukladá žalobcovi, aby v právnej veci žalobcu: Sothebysrealty, s.r.o., IČO: 45 263 132, so sídlom Zelený Háj 50, Hurbanovo, zastúpený VIVID LEGAL, s. r. o., Advokátska kancelária so sídlom Plynárenská 7/A, Bratislava, proti žalovanému: K. D., L.. XX.XX.XXXX, J. Y. Š. XXX o zaplatenie 170 000m. Eur s príslušenstvom v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia podal žalobu vo veci samej na súd.

odôvodnenie:

Návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia sa žalobca domáhal vydania uznesenia s petitom uvedeným vo výroku tohto uznesenia. Odôvodnil ho tým, že má za to, že dôvodnosť a trvanie nároku Žalobcu voči Žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 170.000,- EUR s príslušenstvom hodnoverne odôvodňujú nasledovné skutočnosti:

Žalovaný ako predávajúci a spoločnosť Zelený háj, s.r.o., so sídlom Kapitánova 21/11, 945 01Komárno, Slovenská republika, identifikačné číslo: 47 513 799 (ďalej len „spoločnosť Zelený háj, s.r.o.“) ako kupujúci uzatvorili dňa 04.05.2016 formou notárskej zápisnice N 198/ 2016, NZ 15779/ 2016 spísanej JUDr. Oľgou Folbovou, notárkou kúpnu zmluvu (ďalej len „Kúpna zmluva - nehnuteľnosti“).

Predmetom Kúpnej zmluvy - nehnuteľnosti je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v okrese Nové Zámky, v obci G., v katastrálnom území G. a ktoré sú evidované na liste

vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom (ďalej len „List vlastníctva“) (nehnutelnosti evidované na Liste vlastníctva ďalej len „Nehnutelnosti“).

Žalovaný ako predávajúci a spoločnosť Zelený háj, s.r.o. ako kupujúci uzatvorili dňa 04.05.2016 kúpnu zmluvu (ďalej len 11Kúpna zmluva - hnutelné veci“).

Predmetom Kúpnej zmluvy - hnutelné veci mal byť predaj (všetkých) hnutelných vecí nachádzajúcich sa Nehnutelnostiach (t.j. na nehnuteľnostiach označených v Kúpnej zmluve - hnutelné veci ako „areál bývalého G. G.“) (ďalej len 11Hnutelné veci“), a to za kúpnu cenu vo výške 170.000,- EUR

Žalovaný a spoločnosť Zelený háj, s.r.o. sa v článku II bod 2 Kúpnej zmluvy - hnutelné veci dohodli, že Kúpna cena bude zaplatená Žalovanému formou vydania Kúpnej ceny z notárskej úschovy peňazí zriadenej JUDr. Oľgou Folbovou, notárkou (ďalej len „Notárska úschova“).

Podmienkou vydania Kúpnej ceny z Notárskej úschovy bolo predloženie Listu vlastníctva, v ktorom v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby bude ako vlastníkom evidovaná spoločnosť Zelený háj, s.r.o. a v ktorom v časti C: Ťarchy bude evidované záložné právo k Nehnutelnostiam v prospech spoločnosti T.P.D. RENT, s.r.o., so sídlom Považská 2, 940 67 Nové Zámky, Slovenská republika, identifikačné číslo: 46 415 734.

Kúpna cena bola ku dňu 12.05.2016 uhradená Žalovanému formou vydania Kúpnej ceny z Notárskej úschovy, čo potvrdzuje:

úradný záznam zo dňa 05.05.2016 vyhotovený JUDr. Oľgou Folbovou, notárkou (ďalej len 11Záznam 1“), z ktorého vyplýva, že dňa 05.05.2016 JUDr. Oľga Folbová, notárka vydala Žalovanému časť Kúpnej ceny vo výške 20.000,- EUR v hotovosti a

zápisnica o vydaní úschovy peňazí zo dňa 12.05.2016 (ďalej len „Záznam 2“), z ktorého vyplýva, že dňa 12.05.2016 JUDr. Oľga Folbová, notárka vydala Žalovanému časť Kúpnej ceny vo výške 150.000, EUR, a to sumu vo výške 145.000,- EUR prevodom na bankový účet Žalovaného a sumu vo výške 5.000,- EUR v hotovosti.

Žalobca má za to, že Kúpna zmluva - hnutelné veci je v zmysle ust. §37 ods. 2 OZ neplatná pre počiatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá spočíva v tom, že Žalovaný v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy nebol vlastníkom predmetu kúpy - Hnutelných vecí.

Žalobca v tejto súvislosti zdôraznil, že o počiatočnú právnu nemožnosť plnenia ide vtedy, ak v okamihu uskutočnenia právneho úkonu existuje právna prekážka, ktorá bráni tomu, aby sa právny úkon stal platným. Počiatočnú právnu nemožnosť plnenia pri právnom úkone zakladá predovšetkým porušenie zásady nemo plus iuris transferre po test qua 111 ipse habet, v zmysle

ktorej nikto nesmie previesť na iného viac práv, než sám má (ďalej len „Zásada nemo plus iuris“).

Žalobca v tejto súvislosti poukázal na to, že v právnej veci C.. C. Š., dátum narodenia: XX.XX.XXXX (ďalej len „... C. Š.“) ako žalobkyne proti Žalovanému ako žalovanému v 1. rade a spoločnosti Zelený háj, s.r.o. ako žalovanému v 2. rade, vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod. sp. zn. 13C/ 254/2016, C.. C. Š. spochybnila vlastnícke právo Žalovaného k Hnutelným veciam.

Spoločnosť Zelený háj, s.r.o. listom označeným ako „Výzva na zabezpečenie vydania vecí do užívania“ zo dňa 16.09.2016 doručeným Žalovanému dňa 21.09.2016 (ďalej len „Výzva“) vyzvala Žalovaného na vrátenie Kúpnej ceny v lehote 7 dní odo dňa doručenia Výzvy. Žalovaný napriek Výzve nedokázal označiť Hnutelné veci, ktoré mal Kúpnu zmluvou - hnutelné veci previesť na spoločnosť Zelený háj, s.r.o. Žalovaný pritom Žalobcovi Nehnutelnosti a žiadne Hnutelné veci nachádzajúce sa na/v Nehnutelnostiach neodovzdal.

Dňa 10.10.2016 bolo spoločnosti Zelený háj, s.r.o. doručené vyjadrenie C.. C. Š. označené ako „Vyjadrenie žalobcu na základe Výzvy súdu 13C/ 254/ 2016-198“ zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Vyjadrenie“). Spoločnosť Zelený háj, s.r.o. z Vyjadrenia zistila skutočnosti potvrdzujúce záver, že Žalovaný v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy - hnutelné veci nemohol byť vlastníkom Hnutelných vecí. C.. C. Š. vo Vyjadrení uviedla cit. (str. 4 Vyjadrenia): „na nehnuteľnostiach ani v nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom ZbZ a aj predmetom kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1) rade a žalovaným v 2) rade, sa žiadne hnutelnosti žalovaného 1) nenachádzali (...). K tomu poukazujem na to, že sporné nehnuteľnosti užívam nepretržite 16 rokov až dodnes a nikto iný ako ja, môj partner alebo naše spoločnosti v týchto nehnuteľnostiach hnutelný majetok nemajú.“

K Vyjadreniu C.. C. Š. priložila:

čestné vyhlásenie K. O. s trvalým bydliskom C. X, G., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 1“)

čestné vyhlásenie J. D., s trvalým bydliskom L. XX, J., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 2“),
čestné vyhlásenie X. Č., s trvalým bydliskom D. XXXX/ XX, D., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 23.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 3“),
čestné vyhlásenie S. D., s trvalým bydliskom K. M. XXX, K. M., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 4“),
čestné vyhlásenie V. V., s trvalým bydliskom Č. X, Č., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 5“)
čestné vyhlásenie K. V., s trvalým bydliskom Č. X, Č., Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 6“) a
čestné vyhlásenie I. Š., s trvalým bydliskom Š. - E., L. XXXX/X, Slovenská republika, dátum narodenia XX.XX.XXXX, zo dňa 26.09.2016 (ďalej len „Čestné vyhlásenie 7“),

v ktorých je zhodne vyhlásené, že C. Š. a G. T., dátum narodenia: XX.XX.XXXX majú na/ v Nehnuteľnostiach (označených ako areál Č. G.) od roku 2001 zriadenú svoju spoločnú domácnosť a areál Č. G. nerušene užívajú, pričom v areáli Č. G. majú svoj majetok a majetok svojich obchodných spoločností.

Vzhľadom na vyššie uvedené je odôvodnený záver, že v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy - hnutelnej veci Žalovaný nebol vlastníkom Hnutelných vecí. Ak Žalovaný v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí nebol vlastníkom Hnutelných vecí, platí, že uzatvorením Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí došlo k porušeniu Zásady nemo plus iuris, ktoré (mysliac tým predmetné porušenie) v zmysle ust. §37 ods. 2 OZ zakladá absolútnu neplatnosť Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí.

Ak platí, že uzatvorením Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí došlo k porušeniu Zásady nemo plus iuris, ktoré (mysliac tým predmetné porušenie) zakladá absolútnu neplatnosť Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí, súčasne platí, že zaplatenie Kúpnej ceny na základe Kúpnej zmluvy - hnutelnej vecí je plnením z neplatného právneho úkonu a spoločnosti Zelený háj, s.r.o. vznikla voči Žalovanému pohľadávka na vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia, t.j. pohľadávka na zaplatenie sumy vo výške 170.000, EUR s príslušenstvom (ďalej len „Pohľadávka“).

Spoločnosť Zelený háj, s.r.o. ako postupca a Žalobca ako postupník uzatvorili dňa 17.10.2016 zmluvu o postúpení pohľadávky (ďalej len „Zmluva o postúpení pohľadávky“), ktorou spoločnosť Zelený háj, s.r.o. postúpi la na Žalobcu Pohľadávku spoločne s jej príslušenstvom a všetkými právami s ňou spojenými. Žalobca má dôvodnú obavu, že po vydaní rozhodnutia, ktorým súd uloží Žalovanému povinnosť vydať Žalobcovi predmet bezdôvodného obohatenia, bude exekúcia na majetok Žalovaného ohrozená. Obavu Žalobcu z ohrozenia exekúcie na majetok Žalovaného odôvodňuje konanie Žalovaného, ktorým sa zbavuje svojich nehnuteľností (vrátane nehnuteľnosti, v ktorej má evidovaný svoj trvalý pobyt). Žalobca poukazuje na to, že Žalovaný je majiteľom nasledovných nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Senec, v obci Y. Š., v katastrálnom území Y. Š. a ktoré sú evidované na liste vlaš1íctva číslo: XXXX vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, ktoré sú uvedené vo výroku uznesenia.

Žalobca získal informáciu o tom, že Žalovaný sa zbavuje svojho majetku, čo potvrdzujú aj ponuky (inzeráty) na predaj nehnuteľností zverejnené na internetovej stránke www.nehnuteľnosti.sk, a to:

ponuka (inzerát) - číslo inzerátu 2270150 na predaj rodinného domu v obci Y. Š.

ponuka (inzerát) - číslo inzerátu 2270152 na predaj rodinného domu v obci Y. Š.

Z Ponuky 1a Ponuky 2 vyplýva, že spoločnosť Quality SC, s.r.o., so sídlom Lichnerova 25, 903 01 Senec, Slovenská republika, identifikačné číslo: 44 918 757, ponúka v obci Y. Š. na predaj 2 rodinné domy

Z Ponuky 1 vyplýva, že sa predáva rodinný dom s pozemkami o výmere 518 m² (pričom Pozemok 1 a Pozemok 2 majú spoločne výmeru 518 m²). Z katastrálnej mapy vyplýva, že Pozemok 2, na ktorom sa nachádza Rodinný dom 1, je obkolesený Pozemkom 1a teda je logické, že sa Pozemok 2 a Pozemok musia predávať spoločne.

Z fotodokumentácie k Ponuke 1 vyplýva, že predmetom ponuky je práve Rodinný dom 1s pozemkami (keďže z fotodokumentácie je zrejmé, že predmetom predaja je rodinný dom so súpisným číslom: XXX, t.j. Rodinný dom 1)

Z Ponuky 2 vyplýva, že sa predáva nový rodinný dom s pozemkami o výmere 511m² (pričom Pozemok 4 a Pozemok 5 majú spoločne výmeru 511 m²). Z katastrálnej mapy vyplýva, že Pozemok 5, na ktorom sa nachádza Rodinný dom 2, je obkolesený Pozemkom 4 a teda je logické, že sa Pozemok 2 a Pozemok 1 musia predávať spoločne.

Na základe uvedeného je nepochybné, že Žalovaný sa zbavuje svojich nehnuteľností. Uvedené nehnuteľnosti Žalovaného (t.j. Rodinný dom 1 s Pozemkom 2 a Pozemkom 1a Rodinný dom 2 s Pozemkom 5 a Pozemkom 4) pritom predstavujú základný majetok Žalovaného a Žalovaný iný majetok vyššej hodnoty nevlastní.

Žalobca je toho názoru, že budúce uspokojenie Pohľadávky (vzhľadom na skutočnosť, že Žalovaný sa preukázateľne zbavuje svojho majetku) je nevyhnutné zabezpečiť nariadením zabezpečovacieho opatrenia podľa ust. § 343 ods. 1 CSP.

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.

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

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

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

Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

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

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

Podľa § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Súd preskúmaním podaného návrhu a priložených listinných dokladov a to, Kúpnej zmluvy - nehnuteľnosti, Kúpnej zmluvy - huteľné veci, Výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, výzvou a podacím lístkom, vyjadrením, čestnými vyhláseniami, a zmluvou o postúpení pohľadávok, Ponukou 1 a 2 s fotodokumentáciou, katastrálnou mapou zistil, že navrhovateľ - žalobca dostatočne osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov a to zriadením záložného práva na predmetné nehnuteľnosti. Nie je namieste, aby žalovaný akýmkoľvek spôsobom zasahoval do predmetných nehnuteľností, najmä ich predajom a tak obmedzil práva žalobu na vymožitelnosť práva. Záver súdu o nariadení

zabezpečovacieho opatrenia vypláva najmä z práva na nedotknuteľnosť vlastníctva, najmä ak je vlastníctvo k akejkoľvek veci, či už hnuťelnej alebo nehnuteľnej sporné, má sa dočasne zabrániť nakladaniu z vecami tak, aby v prípade právoplatného rozhodnutia o určení práva na zaplataenie pohľadávky veriteľa, nebolo jeho právo pre neexistenciu majetku dlžníka vymožiteľná, čím by sa poprel celkový zmysel právneho štátu, vymožiteľnosti práv a ochrany oprávnených veriteľov.

S poukazom na odôvodnenie a pri použití cit. zákonných ustanovení súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava III písomne, v dvoch vyhotoveniach.

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).

Toto zabezpečovacie opatrenie je vykonateľné doručením (§ 332 ods. 1 CSP).

Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení.

Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.