

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 30C/15/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2121205175
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Mária Košťálová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2021:2121205175.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcu: W. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX, F., zastúpeného advokátom JUDr. Ing. Peter Dedo, IČO: 50 257 463, so sídlom Miletičova 1, Bratislava, proti žalovanému: N. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, F., o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, t a k t o

rozhodol:

I. Súd nariaďuje zabezpečovacie opatrenie, ktorým z r i a d ť u j e záložné právo v prospech žalobcu, k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území F., obec F., okres F., a ktoré sú zapísané v evidencii katastra nehnuteľností vedenej Okresným úradom F., katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXXX, ako:

- a) byt číslo XX, nachádzajúci sa vo vchode E. X, na X. poschodí bytového domu - XX b.j. - E. X,X,X,X, so súp. č. XXXX, postavenom na parc. reg. „C“ č. XXXX/X,
 - b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve bytového domu - XX b.j. - E. X,X,X,X, so súp. č. XXXX, postavenom na parc. reg. „C“ č. XXXX/X, o veľkosti XXXXX/XXXXXX k celku,
 - c) spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXXX m², zastavanom bytovým domom - XX b.j. - E. X,X,X,X, so súp. č. XXXX, o veľkosti XXXXX/XXXXXX k celku,
- ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného, a to za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky voči žalovanému vo výške 91.403,30 Eur s príslušenstvom.

II. Súd ukladá žalobcovi povinnosť podať v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia žalobu proti žalovanému vo veci samej o zaplatenie 91.403,30 eur.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom doručeným súdu dňa 08.09.2021 sa žalobca domáha nariadenia zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva na nehnuteľnostiach špecifikovaných vo výroku I. rozhodnutia (ďalej aj „predmetné nehnuteľnosti“) vo vlastníctve žalovaného za účelom zabezpečenia jeho pohľadávky voči žalovanému vo výške 51.703,30 Eur s príslušenstvom.

2. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom žalovaný byt nadobudol na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXXXXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený dňa 27.07.2021 a právne účinky tohto vkladu nastali dňa 30.03.2021. Žalovaný nadobudol byt od Železníc Slovenskej republiky (ďalej aj „ŽSR“) za kúpnu cenu 2.503,30 Eur. Zmluvu uzavrel žalovaný v zastúpení K. A. T., ktorá je manželkou žalovaného. Žalovaný sa so žalobcom pred nadobudnutím bytu od ŽSR ústne dohodol na tom, že žalovaný bezodkladne po nadobudnutí bytu do svojho výlučného vlastníctva žalobcovi byt predá za kúpnu cenu 50.000,- Eur. Vzhľadom na

existenciu ústnej dohody a skutočnosť, že žalovaný zrejme nemal dostatok finančných prostriedkov zo strany žalovaného, požiadal žalovaný žalobcu o zaplatenie kúpnej ceny 2.503,30 Eur za byt priamo ŽSR. Žalobca a žalovaný sa zároveň ústne dohodli, že táto úhrada žalobcu bude započítaná voči dohodnutej kúpnej cene bytu 50.000,- Eur, t.j. že žalobca žalovanému za predaj bytu do výlučného vlastníctva žalobcu doplatí sumu 47.496,70 Eur. Žalobca dňa 03.03.2021 vykonal dohodnutú úhradu kúpnej ceny za byt v prospech žalovaného na účet ŽSR. Žalovaný v zastúpení jeho manželky následne odovzdal žalobcovi kľúče od bytu za účelom vykonania kompletnej rekonštrukcie bytu, nakoľko bol byt podľa žalobcu v de facto dezolátnom neobývateľnom pôvodnom stave a žalobca mal v záujme sa do bytu nastáňovať čo najskôr po jeho nadobudnutí od žalovaného. Žalobca v byte žalovaného postupne vykonal kompletnú rekonštrukciu bytu, na ktorú zo svojich vlastných peňažných prostriedkov postupne vynaložil najmenej sumu 49.200,- Eur s DPH. Následne okolo dňa 28.07.2021 odovzdal splnomocnenkyňu žalovaného (manželke žalovaného) návrh Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim, ktorý však žalovaný podľa ich vzájomnej ústnej dohody neprijal a žalobcovi ho listom zo dňa 03.08.2021 vrátil, pričom žalovaný v tomto liste od žalobcu za prevod bytu požiadal zaplatenie novej vyššej kúpnej ceny 70.000,- Eur, t.j. o 20.000,- Eur viac ako bolo medzi stranami dohodnuté. Žalobca s touto vyššou kúpnu cenou za byt požadovanou žalovaným nesúhlasil a preto žalovaného požiadal o zaplatenie sumy 2.503,30 Eur, ktorú uhradil v prospech žalovaného ŽSR, a taktiež o zaplatenie vykonanej kompletnej rekonštrukcie bytu vo výške sumy 49.200,- Eur s DPH. Na túto požiadavku žalobcu žalovaný nereagoval a so žalobcom prestal ďalej akokoľvek komunikovať. Preto následne žalobca aj prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovaného listom zo dňa 13.08.2021 označeným ako „Oznámenie o prevzatí právneho zastúpenia advokátom, výzva pokus o mimosúdny zmier“ vyzval na úhradu celkovej sumy 51.703,30 Eur (pozostávajúcej zo sumy 2.503,30 EUR a sumy 49.200,- Eur). Žalovaný si však túto poštovú zásielku v odbernej lehote neprevzal. Žalobca sa obáva možného predaja bytu tretej osobe (s ohľadom na obsah listu, v ktorom sa žalovaný zmieňuje o predaji bytu tretej osobe a o kontaktovaní sa s realitnou kanceláriou) a taktiež, že žalovaný nemusí správne odhadnúť hodnotu žalobcom vykonanej kompletnej rekonštrukcie bytu, pričom tieto skutočnosti vyplývajú z obsahu prijatého listu zo dňa 03.08.2021 zo strany žalovaného. Navyše podľa ďalších informácií žalobcu žalovaný okrem bytu nemá žiadny významný majetok a proti osobe žalovaného je dlhodobá a aj toho času stále vedené najmenej jedno exekučné konanie na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 28Er/388/2007. Preto sa žalobca dôvodne obáva, že exekúcia jeho pohľadávok voči žalovanému v celkovej sume až do 51.703,30 EUR s príslušenstvom bude v prípade predaja bytu žalovaným ohrozená. Za účelom preukázania hodnoty vykonanej kompletnej rekonštrukcie bytu žalobca zadal dňa 24.08.2021 objednávku na vyhotovenie súkromného znaleckého posudku, pričom po prijatí vyhotovenia tohto znaleckého posudku má žalobca v záujme bezodkladne podať na súd voči žalovanému žalobu vo veci samej o zaplatenie pohľadávky 51.703,30 Eur s príslušenstvom, resp. pohľadávky vo výške 2.503,30 Eur a pohľadávky určenej podľa znaleckého posudku najviac vo výške sumy 49.200,- Eur s príslušenstvom, a to cestou upomínacieho konania na príslušnom Okresnom súde Banská Bystrica. Žalobca má teda za to, že predmetné pohľadávky žalobcu sú dôvodné, k dnešnému dňu trvajúce a súdne preukázateľné; pričom aj sám žalovaný predmetné pohľadávky žalobcu listom zo dňa 03.08.2021 potvrdil čo do dôvodu a čiastočne aj do ich výšky.

3. Žalobca k návrhu pripojil list čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXXX, Zmluvu o prevode vlastníctva bytu (nepodpísanú), vyhlásenie prenajímateľa bytu, potvrdenie o bezhotovostnom prevode sumy 2.503,30 Eur, fotografie bytu v pôvodnom a zrekonštruovanom stave, návrh Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu medzi žalobcom a žalovaným, list žalovaného zastúpeného splnomocneným zástupcom K. A. T. zo dňa 03.08.2021, pokus o mimosúdny zmier zo dňa 13.08.2021, podací lístok zásielky zo dňa 16.08.2021, vrátená zásielka, informácia z Centrálného registra exekúcií, faktúra.

4. Dňa 05.10.2021 žalobca predložil súdu vypracovaný znalecký posudok na určenie všeobecnej ceny bytu pred rekonštrukciou a po rekonštrukcii a uviedol, že v zmysle znaleckého posudku hodnota rekonštrukcie predstavuje sumu 88.900,- eur, ktorá predstavuje výšku pohľadávky žalobcu voči žalovanému z vykonanej rekonštrukcie bytu. Ďalšia pohľadávka žalobcu voči žalovanému je vo výške 2.503,30 eur z titulu úhrady kúpnej ceny za byt v prospech žalovaného na účet ŽSR. Spolu tieto pohľadávky žalobcu sú v celkovej sume istiny 91.403,30 eur, ktoré má žalobca v záujme zabezpečiť nariadením požadovaného zabezpečovacieho opatrenia.

5. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre k.ú. Trnava vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom tieto nadobudol na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXXXXXXX/XXXX, vklad povolený dňa 27.07.2021. Z nepodpísaného textu Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXXXXXXX/XXXX vyplýva, že ŽSR ako predávajúci mali touto zmluvou previesť predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného, ktorý mal zmluvu uzatvárať v zastúpení K. A. T., na základe splnomocnenia zo dňa 14.02.2019, a to za kúpnu cenu 2.503,30 eur. Z potvrdenia o platbe vyplýva, že žalobca dňa 03.03.2021 uhradil ŽSR sumu 2.503,30 eur, s uvedením informácie pre príjemcu: G. N., E. 1, TT. Z priložených fotografií vyplýva pôvodný a zrekonštruovaný stav bytu. Z návrhu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu vyplýva, že zmluvou mali byť predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného (ktorý mal zmluvu podpísať v zastúpení K. A. T. na základe splnomocnenia zo dňa 14.02.2019) prevedené do výlučného vlastníctva žalobcu, za kúpnu cenu 2.503,30 eur s tým, že kupujúci uhradil kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur predávajúcemu pred podpisom zmluvy.

6. Z listu žalovaného zastúpeného K. A. T. zo dňa 03.08.2021 adresovaného žalobcovi vyplýva, že žalovaný (v zastúpení) vracia žalobcovi navrhovanú kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu, uvádza osobné dôvody, ako aj to, že žalobca znížil dohodnutú kúpnu cenu o 20.000,- eur. So synom zástupkyne ju žalobca dotlačil k tomu, aby mu po vypratání bytu v decembri 2020 odovzdala kľúče od bytu, urobila to v dôvere, že prvotná dohoda o kúpnej cene platí. Na základe premerania bytu žalobca znížil kúpnu cenu. Žalovaný nesúhlasí so znížením kúpnej ceny. Ako kupcu ho žalovaný nepotreboval, nemá žiaden dôvod, aby byt predal, žalobca sa ponáhal s rekonštrukciou bytu, ktorú žalobca robil bez písomného súhlasu žalovaného. Žalobca najskôr tvrdil, že rekonštrukcia ho stála 30.000,- eur, dňa 03.08.2021 tvrdil, že ho stála viac ako 30.000,- eur. Keď prišla faktúra na sumu 2.503,30 eur, syn splnomocnenej zástupkyne jej kázal odovzdať ju žalobcovi, ktorý ju hneď uhradil. Nesúhlasí s tým, že časť kúpnej ceny 3.000,- eur bolo uhradených, ani s uvedením kúpnej ceny v zmluve, požaduje uviesť minimálne 10.000,- eur, aby bola zaplatená daň z prevodu vlastníctva nehnuteľností. Splnomocnená zástupkyňa žalovaného sa radila s realitnou kanceláriou, na základe čoho odhaduje cenu bytu na 82.057,50 eur. Predpokladá, že žalobca by po rekonštrukcii bytu na ňom slušne zarobil. Trvá na pôvodnej dohode o cene, ak nie je ochotný ju akceptovať alebo nemá peniaze, navrhuje, aby jej žalobca odovzdal kľúče od bytu, realitná kancelária nájde kupcu a z toho predaja vyplatí žalobcovi max. 30.000,- eur.

7. Z pokusu o mimosúdny zmier, podacieho lístku a vrátenej zásielky vyplýva, že žalobca sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyzval žalovaného listom zo dňa 13.8.2021 na mimosúdny zmier, ktorý zaslanú výzvu neprevzal v odbernej lehote. Z Indikatívnej informácie z Centrálného registra exekúcií vyplýva, že ku dňu 17.08.2021 bola vedená exekúcia na majetok žalovaného, vymáhaný nárok spočíval v trovách oprávneného v exekučnom konaní 21,34 eur a trov konania 33,19 eur. Z faktúry spoločnosti C., s.r.o. vyplýva, že žalobca si dňa 24.08.2021 objednal znalecký posudok na byt na E. X, F..

8. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX vyplýva, že hodnota predmetných nehnuteľností pred rekonštrukciou je po zaokrúhlení 78.100,- eur a hodnota predmetných nehnuteľností po rekonštrukcii je po zaokrúhlení 167.000,- eur.

9. Súd vykonal dokazovanie vyššie uvedenými listinnými dôkazmi predloženými žalobcom, z ktorých mal súd za osvedčené, že žalovaný je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré nadobudol Zmluvou o prevode vlastníctva bytu od predávajúceho ŽSR za kúpnu cenu 2.503,30 eur, pričom túto kúpnu cenu zaplatil ŽSR na základe dohody strán žalobca. Medzi stranami sporu bola ústna dohoda o predaji bytu žalobcovi, pričom výška dohodnutej kúpnej ceny je sporná. Žalovaný odovzdal žalobcovi kľúče od bytu, ktorý byt zrekonštruoval, pričom hodnota rekonštrukcie je medzi stranami sporná. Keďže medzi stranami nedošlo k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, žalovaný sa rekonštrukciou bytu na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil. Žalovaný navrhuje byt predat' a z predaja bytu zaplatiť žalobcovi náhradu za rekonštrukciu bytu, vo výške maximálne 30.000,- eur, žalobca požadoval od žalovaného zaplataenie náhrady za rekonštrukciu bytu vo výške 49.200,- eur, ktorú podaním zo dňa 04.10.2021 rozšíril na sumu 88.900,- eur, a náhradu zaplatenej kúpnej ceny ŽSR vo výške 2.503,30 eur. Hodnota predmetných nehnuteľností pred rekonštrukciou bola po zaokrúhlení 78.100,- eur, hodnota predmetných nehnuteľností po rekonštrukcii po zaokrúhlení je 167.000,- eur. Žalobca sa obáva o vymozenie pohľadávky na vydanie bezdôvodného obohatenia v prípade predaja bytu, nakoľko žalovaný nevlastní iný hodnotný majetok a je voči nemu vedené exekučné konanie.

10. Podľa § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len 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 odseku 2 záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

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. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Podľa odseku 2 na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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 § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. Podľa odseku 2 k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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 § 151a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, (ďalej len „Občiansky zákonník“), záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151b ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

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

11. Podmienkou pre vydanie zabezpečovacieho opatrenia je v zmysle ustanovenia § 326 CSP opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich obavu, že exekúcia bude ohrozená, ako aj opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku. Potreba vydania zabezpečovacieho opatrenia musí byť teda naliehavá a zároveň súd nemá mať závažnejšie pochybnosti o samotnom nároku žalobcu.

12. Zabezpečovacím opatrením súd zriaďuje na návrh záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka. Zabezpečovacie opatrenie má prednosť pred neodkladným opatrením, ktoré súd nariadi iba za predpokladu, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Dôvodom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia je zabezpečiť reálnu vykonateľnosť súdneho rozhodnutia. V prípade zabezpečovacieho opatrenia slúžiacemu zamedzeniu obavy z ohrozenia exekúcie potom zabezpečením reálnej vykonateľnosti súdneho rozhodnutia treba rozumieť

opatrenie spôsobilé odvrátiť stav, pri ktorom by v dôsledku možného počínania z rozhodnutia povinnej osoby mohlo dôjsť buď k úplnému vylúčeniu možnosti oprávnenej osoby úspešne sa domôcť núteného splnenia uloženej povinnosti, alebo prinajmenšom k podstatnému sťaženiu prístupu oprávneného k uplatneniu takejto možnosti (za predpokladu, že navzdory existencii vykonateľného rozhodnutia povinný odmietne uloženú povinnosť splniť dobrovoľne). Existencia takejto obavy závisí od okolností konkrétnej veci.

13. Nariadenie zabezpečovacieho opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva, t.j. aby sa osvedčili aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a aby nebolo vážnejších pochybností o potrebe takejto úpravy, nevyhnutnou podmienkou jeho zriadenia je existencia zákonného dôvodu, t. j. taký stav právnych (nie iba faktických) vzťahov medzi stranami, ktorý vyžaduje takúto úpravu súdom. Pri nariaďovaní zabezpečovacieho opatrenia po rozhodnutí súdu vo veci samej (a to tak v prvej ako i v druhej inštancii) nie je potrebné v návrhu osvedčovať danosť nároku navrhovateľa, keď tento už je fakticky preukázaný a judikovaný.

14. Súd môže zabezpečovacie opatrenie zriadiť len v rozsahu potrebnom na naplnenie jeho účelu a preto ho nemôže zriadiť v rozsahu, ktorý by obmedzoval žalovaného vo výkone jeho práv nad nevyhnutnú mieru, teda v rozsahu, v akom nemožno uložené obmedzenie od povinnej osoby spravodlivo požadovať. Zriadené zabezpečovacie opatrenie musí spĺňať znak primeranosti. 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 požiadavku proporcionality.

15. Predpokladom úspešnosti návrhu je tak splnenie najmä nasledujúcich základných hmotnoprávnych podmienok: 1/ tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce danosť práva a obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), 2/ právne účinky opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality).

16. Po oboznámení sa s návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva, súd dospel k záveru, že v danom prípade sú splnené podmienky pre nariadenie zabezpečovacieho opatrenia v navrhovanom znení, keď je podľa názoru súdu osvedčená danosť práva, obava z ohrozenia exekúcie a nariadením zabezpečovacieho opatrenia je rešpektovaný aj princíp proporcionality. Súd má osvedčené, že žalobca má voči žalovanému pohľadávku na vydanie bezdôvodného obohatenia, keď zástupkyňa žalovaného, ktorá ho zastupovala aj pri predchádzajúcich úkonoch v predmetnej veci, rovnako ako žalobca v návrhu, uviedla, že žalobca so žalovaným mali ústnu dohodu, v zmysle ktorej malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k bytu zo žalovaného na žalobcu, že žalobca zaplatil za žalovaného kúpnu cenu ŽSR a že žalobca byt vo vlastníctve žalovaného na vlastné náklady zrekonštruoval. Súd má rovnako osvedčené, že medzi stranami nedošlo k dohode o kúpnej cene a že žalovaný neuznáva žalobcom tvrdenú hodnotu rekonštrukcie. Keďže zástupkyňa žalovaného v liste uvádzala, že navrhuje byt predať a z výťažku z predaja nahradiť žalobcovi hodnotu rekonštrukcie, hoci v nižšej výške ako uvádza žalobca, súd má za osvedčené, že žalovaný nevlastní iný majetok, z ktorého by mohla byť pohľadávka žalovaného uspokojená v prípade, ak by došlo k predaju alebo inému prevodu nehnuteľností. Zároveň súd má osvedčené, že voči žalovanému bolo ku dňu 17.08.2021 vedené exekučné konanie, a to na základe poverenia z roku 2007. Súd tak má osvedčenú danosť práva (právo na vydanie bezdôvodného obohatenia zaplatením kúpnej ceny ŽSR a rekonštrukciou bytu), ako aj obavu z ohrozenia exekúcie, keď žalovaný nevlastní iný hodnotný majetok, z ktorého by mohla byť pohľadávka uspokojená. Predmetom, ktorý má umožniť zabezpečenie pohľadávky žalobcu sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX pre k. ú. F., obec F., okres F.. Po vykonaní testu proporcionality zásahu do majetkového práva žalovaného k zabezpečovanému právu žalobcu súd dospel k záveru, že tu nevzniká zjavný nepomer. Žalovaný naďalej zostáva vlastníkom predmetných nehnuteľností s plne zachovanými právami vlastníka. Žalobca odôvodňoval svoju obavu z ohrozenia budúceho uspokojenia jeho pohľadávky okrem iného skutočnosťou, že žalovaný nebol ochotný sa dohodnúť na vyriešení veci a jeho exekúciou vedenou na Okresnom súde F.. Súd konštatuje, že má za osvedčené, že žalobca sa neúspešne pokúsil o mimosúdne riešenie sporu, ako aj to, že medzi stranami prebiehala

komunikácia o urovnaní sporných záležitostí, ktorá nevedla k dohode, čo žalobca môže vnímať ako neochotu dobrovoľného plnenia, avšak uvedené subjektívne vnímané ohrozenie uspokojenia žalobcu by samé osebe nebolo na nariadenie zabezpečujúceho opatrenia dostačujúcim. Súd však v tomto prípade prihliadal najmä na objektívne špecifiká danej veci, a to na samotnú výšku pohľadávky žalobcu (po rozšírení vo výške 91.403,30 eur) voči žalovanému, ktorá vzhľadom na ich vzťah ako fyzických osôb, ako aj absenciu iného hodnotnejšieho majetku nie je bežná, na to, že predmetná pohľadávka by mala byť podľa návrhu zástupkyne žalovaného vyplatená z predaja danej nehnuteľnosti, čo svedčí o tom, že žalovaný nemá iný majetok, ktorý by v prípade zbavenia sa predmetných nehnuteľností mohol poslúžiť potenciálnemu exekučnému vymoženiu pohľadávky a zároveň, že samotná podstata sporu je viazaná na predmetné nehnuteľnosti (na ich kúpu a rekonštrukciu), pričom po predaji bytu by sa zhoršila aj samotná možnosť uplatnenia pohľadávky žalobcom v súdnom konaní. V súhrne uvedených skutočností videl súd naplnenie predpokladov v zmysle § 343 ods. 1 CSP.

17. Po následnom zvážení miery ohrozenia práv žalobcu v súvislosti s rizikom neuspokojenia jeho pohľadávky v zmysle vyššie uvedenej argumentácie, najmä v súvislosti s neúspešným pokusom žalobcu o mimosúdnu dohodu, výškou pohľadávky a neexistenciou iného hodnotnejšieho majetku na jednej strane a miery obmedzenia práv žalovaného v prípade nariadenia zabezpečovacieho opatrenia, ktorý i po jeho nariadení naďalej zostáva vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré sa iba stávajú zálohom za účelom zabezpečenia splnenia jej povinnosti, a to iba dočasne - do času jej splnenia, dospel súd k záveru, že návrhu je potrebné vyhovieť. Zabezpečovacie opatrenie sa najčastejšie nariaďuje v situáciách, kedy osoba povinná plniť sa preukázateľne zbavuje (plánuje zbaviť) majetku s cieľom mariť uspokojenie veriteľa, v osobitných prípadoch je však namieste nariaďiť zabezpečovacie opatrenie aj preventívne, zabrániac tak i prípadným ďalším sporom a zlepšiť reálnu vymožitelnosť súdom priznaných pohľadávok, čo je základným účelom inštitútu zabezpečovacích opatrení.

18. Podporne súd poukazuje i na odôvodnenie uznesenia Krajského súdu v Trnave č.k. 11Co/48/2016 - 123 zo dňa 9. februára 2016, v ktorom tento okrem iného uviedol : "V prípade predbežných opatrení slúžiacich zamedzeniu obavy z ohrozenia výkonu rozhodnutia potom zabezpečením reálnej vykonateľnosti súdneho rozhodnutia treba rozumieť opatrenia spôsobilé odvrátiť stav, pri ktorom by v dôsledku možného počínania z rozhodnutia povinnej osoby (ďalej tiež „povinný“), obvykle aj v súčinnosti s inými osobami stojacimi mimo okruh účastníkov konania v konkrétnej veci mohlo dôjsť buď k úplnému vylúčeniu možnosti osoby z rozhodnutia oprávnenej (ďalej tiež „oprávnený“) úspešne sa domôcť núteného splnenia uloženej povinnosti, alebo prinajmenšom k podstatnému sťaženiu prístupu oprávneného k uplatneniu takejto možnosti (oboje za predpokladu, že navzdory existencii vykonateľného rozhodnutia povinný odmietne uloženú povinnosť splniť dobrovoľne). Existencia takejto obavy nie je síce prítomnou vždy, na jej prítomnosť však nemožno usudzovať len z vyvíjania povinným aktivít týkajúcich sa či už jeho majetku, alebo iných faktorov podmieňujúcich schopnosť splnenia povinnosti (o ktorú v konaní ide), ale v širších súvislostiach. Tými je napr. vo vzťahu k majetku spôsobilému na uspokojenie pohľadávky tvoriacej predmet sporu otázka existencie iného majetku povinného, teda konkrétne aj vyhodnotenie, či po naplnení hroziacej obavy zbavenia sa povinným nejakého majetku tomuto ostane ešte nejaký iný majetok, spôsobilý poslúžiť potenciálnemu exekučnému vymoženiu prisúdenej pohľadávky. V prípadoch nakladania s vlastníckym právom k nehnuteľnostiam totiž v zásade platí, že ak by povinný už urobil právny úkon smerujúci k zbaveniu sa ním vlastníctva; niet tu prakticky žiadneho efektívneho prostriedku schopného zabrániť aj evidenčnej zmene vlastníckeho práva v katastri. Práve preto robenie faktických úkonov smerujúcich k prevodu vlastníctva (ktorých absencia v prejednávanej veci bola konštatovaná súdom prvého stupňa a jej dôsledkom zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia), pritom nemá na potrebu úpravy pomerov predbežným opatrením zásadný vplyv."

19. Súd výrokom II. v zmysle § 336 CSP v spojení s § 344 CSP uložil žalobcovi povinnosť podať žalobu proti žalovanému vo veci samej o zaplatenie 91.403,30 eur, nakoľko súd lustráciou v súdnom registri zistil, že žaloba vo veci samej nebola do vydania rozhodnutia podaná a zároveň nariadeným zabezpečovacím opatrením nemožno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Ak žaloba nebude v danej lehote podaná, súd aj bez návrhu zabezpečovacie opatrenie zruší. V prípade, ak bude žaloba v lehote stanovenej súdom podaná, výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bude pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodoval podľa ustanovení § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobca bol v konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia úspešný v celom rozsahu, a teda má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).