

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 38C/74/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2120209471  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 01. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Linda Anovčinová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2021:2120209471.1

## Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcu: S. W., R.. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, H., proti žalovanému: K. H., R.. XX.XX.XXXX, bytom U. XXXX/XB, H., o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

- I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a .**
- II. Žalovanému nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným Okresnému súdu Trnava dňa 14.12.2020 domáhal, aby súd žalovanému uložil povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou zapísanou na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom V. Ú. H., katastrálny odbor, okres H., obec I., katastrálne územie I., stavbou nachádzajúcou sa na pozemku parcely registra „P.“ s parcelným číslom XX/X O. XX/XX, a to vrátane ich prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu alebo akéhokoľvek iného zaťaženia tejto nehnuteľností, ktorej je vlastníkom, a to do vyrovnania sumy vo výške 25.000,- Eur žalobcovi.

2. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že dňa 28.07.2020 spolu so žalovaným uzatvorili Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti, ktorej je vlastníkom a ktorá je zapísaná na LV č. XXXX. Nehnuteľnosť je rozostavaný rodinný dom, stavba bez súpisného čísla, právoplatným stavebným povolením č. XX/XXXX-X.. Žalobca sa so žalovaným dohodli, že žalovaný postaví rodinný dom, za ktorý mu žalobca uhradí jednorazovo sumu vo výške 133.000,- Eur, pričom mu zloží zálohu za rezerváciu nehnuteľnosti vo výške 2.500,- Eur. V júni 2020 na osobnom stretnutí sa spolu so žalovaným dohodli na zložení ďalšej sumy vo výške 25.000,- Eur ako druhú časť kúpnej ceny nehnuteľnosti. Za predmetné finančné prostriedky mal žalovaný dokončiť nehnuteľnosť do 15.10.2020. Žalovanému uhradil žalobca prvú časť kúpnej ceny za nehnuteľnosť vo výške 2.500,- Eur pred podpisom Dohody o rezervácii zmluvy zo dňa 28.07.2020 a druhú časť kúpnej ceny vo výške 22.000,- Eur do 15 dní od podpisu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 28.07.2020. Ďalšiu sumu vo výške 3.000,- Eur žalovaný obdržal osobne žalobcom dňa 19.09.2020 pred svedkyňou K. J.. Žalovaný si nesplnil viaceré podmienky dohodnuté v Dohode o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 28.07.2020, a preto žalobca od tejto Dohody odstúpil. Žalovaný svojím nekorektným jednaním spôsobil žalobcovi škodu celkom vo výške 32.500,- Eur a navyše banka má nárok na predčasne splatenie úveru, nakoľko nedošlo k podpisu Kúpnej zmluvy, čo bolo žalobcovi oznámené aj bankou. Žalobca je toho názoru, že žalovaný úmyselne od neho vylákal sumu vo výške 25.000,- Eur aj keď si bol vedomý, že nehnuteľnosť nebude môcť žalobcovi odovzdať v dohodnutom termíne. Žalobca podal na žalovaného aj trestné oznámenie. Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha toho, aby bola žalovanému uložená až do právoplatného skončenia veci samej povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťou, vrátane jej prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu alebo iného zaťaženia nehnuteľnosti. Žalobca má za to, že je potrebná dočasná úprava pomerov k nehnuteľnostiam,

pretože v opačnom prípade akékoľvek ďalšie prípadné ťarchy môžu mať vplyv na prebiehajúce konanie, s cieľom predĺžiť jeho konanie a poškodiť žalobcu.

3. Žalobca k návrhu priložil Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 28.07.2020, Zmluvu o úvere na bývanie č. XXXXXXXX X XX zo dňa 11.08.2020, potvrdenie o zrealizovaní transakcie zo dňa 18.08.2020, zo dňa 19.08.2020, zo dňa 20.08.2020 a zo dňa 21.08.2020, fotografiu, čestné prehlásenie zo dňa 09.12.2020, odstúpenie od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 20.11.2020, pokus o mimosúdnu dohodu zo dňa 23.11.2020, trestné oznámenie zo dňa 01.12.2020.

4. Súd sa v rámci rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia oboznámil s obsahom podaného návrhu s prílohami ako aj s výpisom z LV č. XXXX pre katastrálne územie I. zo dňa 07.01.2020.

5. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca a žalovaný uzavreli dňa 28.07.2020 Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie I., a to rozostavaný rodinný dom - stavba bez súpisného čísla, s právoplatným stavebným povolením č. XX/XXXX-X. a pozemok s parcelným č. XX/X, druh pozemku - ostatná plocha s výmerou 454 m<sup>2</sup>, parcela registra „P.“ v podiele 1/1, t.j. v celku. Ďalej sa zaviazali uzavrieť najneskôr do 31.10.2020 Kúpnu zmluvu s celkovou konečnou kúpnu cenou vo výške 130.000,- Eur, tak, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 2.500,- Eur bude žalobcom uhradená pred podpisom Dohody, druhá časť kúpnej ceny vo výške 30.000,- Eur bude uhradená do 15 dní od podpisu Dohody z prostriedkov úveru z N. stavebnej sporiteľne, a.s. a tretia časť kúpnej ceny vo výške 97.500,- Eur bude uhradená bezodkladne po splnení podmienok stanovených pre čerpanie úveru, najneskôr 15 dní od podpisu kúpnej zmluvy z prostriedkov čerpaného hypotekárneho úveru. Žalobca ako dlžník uzavrel s N. stavebnou sporiteľnou, a.s. ako veriteľom dňa 11.08.2020 Zmluvu o úvere na bývanie č. XXXXXXXX X XX, na základe ktorej mu boli na preklopenie obdobia, kým dlžník splní všetky podmienky na pridelenie cieľovej sumy a poskytnutie stavebného úveru medziúver pod č. XXXXXXXX X XXX vo výške 30.000,- Eur. Z potvrdení o zrealizovaní transakcie je zrejmé, že žalobca zaslal na účet žalovaného dňa 18.08.2020 sumu 1.000,- Eur, dňa 19.08.2020 sumu 1.000,- Eur, dňa 20.08.2020 sumu 1.000,- Eur a dňa 21.08.2020 sumu 19.000,- Eur. Listom zo dňa 20.11.2020 žalobca odstúpil od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 28.07.2020. Žalobca podal dňa 09.12.2020 trestné oznámenie pre podozrenie zo spáchania trestného činu, keď má žalobca za to, že žalovaný úmyselne od neho vylákal sumu vo výške 25.000,- Eur pod zámienkou dokončenia stavby, kde mu prisľúbil, že nehnuteľnosť bude obývatel'ná do 15.10.2020. Na LV č. XXXX pre katastrálne územie I. je evidovaná parcela registra „P. s parcelným č. XX/X o výmere 443 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha a parcela registra „P. s parcelným č. XX/XX o výmere 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, ktorej vlastníkom je žalovaný o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1. Uvedená nehnuteľnosť je zároveň zaťažená záložným právom v prospech veriteľa I. sporiteľňa, a.s. podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, vklad č. C. XXXX/XXXX zo dňa 02.12.2019.

6. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

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

10. 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.

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

12. 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.

13. Podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

14. Podľa § 51 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona

15. Zákonnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia sú tvrdenie a osvedčenie, že sú tu právne vzťahy medzi sporovými stranami a tieto právne vzťahy vyžadujú neodkladnú úpravu, resp. existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Vychádzajúc z ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením môže súd uložiť strane najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. Podmienkou pre vydanie takéhoto neodkladného opatrenia je osvedčenie nevyhnutnosti a bezodkladnosti dočasnej úpravy pomerov strán sporu. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia preto súd posudzuje v kontexte požadovanej ochrany, či: a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami; b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti); c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti); d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav; e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality); f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

16. Neodkladné a zabezpečovacie opatrenia sú v pomere subsidiarity. Neodkladným opatrením je možné uložiť povinnosť iba za predpokladu, že účel nie je možné dosiahnuť zriadením záložného práva prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia. Dôkazné bremeno na preukázanie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia zaťažuje žalobcu.

17. V prejednávanvej veci žalobca podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žiada, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. XXXX, katastrálne územie I., stavbou nachádzajúcou sa na pozemku parcely registra „P. s parcelným č. XX/X O. XX/XX, vrátane prevodu, zaťaženia v prospech inej osoby, zriadenia akéhokoľvek práva zodpovedajúce vecnému bremenu alebo akéhokoľvek iného zaťaženia nehnuteľnosti, a to do vyrovnania sumy vo výške 25.000,- Eur. Vychádzajúc z podaného návrhu, žalobca potrebu nariadenia neodkladného opatrenia odôvodnil nevyhnutnosťou poskytnutia mu ochrany, pokiaľ mu žalovaný nevyplatí sumu 25.000,- Eur. Dočasná úprava pomerov k danej nehnuteľnosti je potrebná, pretože v opačnom prípade akékoľvek ďalšie ťarchy môžu mať vplyv na prebiehajúce konania. Podľa tvrdenia žalobcu sa žalovaný vyhýba vráteniu dlžnej sumy a disponuje aj s informáciou, že prebral finančnú hotovosť vo výške 6.000,- Eur od ďalšieho záujemcu na nehnuteľnosť a jemu nevrátil ani rezervačnú zálohu. Tvrdil, že má obavu, že žalovaný sa bude chcieť naďalej vyhýbať svojej povinnosti a pomstiť sa mu, keďže žalobca odstúpil od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti a podal na žalovaného trestné oznámenie. Žalobca tiež argumentoval, že v prípade vydania neodkladného opatrenia súdom, žalovaný bude nútený v čo najskoršom časovom intervale uhradiť dlžnú sumu, inak nebude môcť s nehnuteľnosťou nakladať. Žalobca doposiaľ žalobu vo veci samej nepodal a v podstate ani netvrdil, že by sa nejakého nároku mienil domáhať žalobou vo veci samej.

18. Súd sa v prvom rade musel zaoberať otázkou, či účel sledovaný žalobcom nemožno dosiahnuť nariadením zabezpečovacieho opatrenia, nakoľko splnenie tejto podmienky je povinný skúmať z úradnej moci. Žalobca síce v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuvádza, čoho by sa vo veci samej chcel domáhať, avšak vychádzajúc z podaného návrhu možno dospieť k záveru, že žalobca chce docieľiť vrátenie finančných prostriedkov vo výške 25.000,- Eur, ktoré mal poskytnúť žalovanému na základe uzavretej Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 28.07.2020. Potom podľa názoru súdu žalobcom sledovaný účel je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, za dodržania princípu proporcionality medzi výškou pohľadávky žalobcu a hodnotou nehnuteľnosti žalovaného. Nemožno poprieť fakt, že v

individuálnych okolnostiach prípadu nemožno vylúčiť nariadenie neodkladného opatrenia aj z dôvodu obavy z ohrozenia exekúcie pri uplatňovaní peňažnej pohľadávky, ak dosiahnutiu sledovaného účelu prostredníctvom zabezpečovacieho opatrenia bránia iné konkrétne dôvody (napr. ak dlžník nie je vlastníkom vecí, práva, majetkovej hodnoty, na ktorej by bolo možné efektívne zriadiť záložné právo, prípadne rozhodujúce môže byť tiež poradie prípadného záložného práva). Žalobca v návrhu na nariadenie odkladného opatrenia ale žiadne individuálne okolnosti prípadu, ktoré by bránili dosiahnutiu ním požadovaného účelu zabezpečovacím opatrením neuviedol. To znamená, že aj keď by prípadne boli splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, nie je v predmetnej veci dôvodným ho nariaďovať, nakoľko sledovaný účel je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením v zmysle 343 CSP.

19. Súd ďalej poukazuje na uznesenie Krajského súdu v Trnave č.k. 25Co/81/2020 zo dňa 14.12.2020, ktorý v bode 29. uznesenia konštatoval, že žalobca by v záujme vlastného procesného úspechu mal už v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sám osvedčiť, že individuálne podmienky na dosiahnutie sledovaného účelu zabezpečovacím opatrením nie sú splnené. Inak je potom nevyhnutným, aby súd jeho návrh, ktorým sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu obavy z ohrozenia exekúcie na uspokojenie peňažnej pohľadávky zamietol, s poukazom na prednostnú alternatívu zriadenia záložného práva podľa § 343 CSP.

20. S poukazom na uvedené, súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol postupom podľa § 328 ods. 1 CSP, keďže nepreukázal (a ani netvrdil), že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

22. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. O náhrade trov konania o neodkladnom opatrení súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď úspešným v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia bol žalovaný, nakoľko súd návrh na jeho nariadenie zamietol. Súd však úspešnému žalovanému náhradu trov konania nepriznal, nakoľko v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia mu žiadne trovy nevznikli. Súd má pritom za to, že v súlade s čl. 17 základných princípov CSP, t. j. v súlade s princípom rýchlosti a hospodárnosti konania, bolo v tomto prípade potrebné rozhodnúť o náhrade trov žalovaného uvedeným spôsobom za použitia čl. 4 ods. 2 CSP (keď potrebného ustanovenia niet), t. j. za použitia princípu racionálneho zákonodarcu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 357 písm. d) a písm. m) CSP).

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).