

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 37Cb/63/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3124202961  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marcela Kačmárová  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3124202961.1

## Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: Reality holding+, s.r.o., so sídlom Bôrická 1818/13, 01 001 Žilina, IČO: 36 427 772, proti žalovanému: MiCasa s. r. o., so sídlom Grösslingova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, IČO: 52 359 786, v spore o zaplatenie 5.550,- eur, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia sudkyňou JUDr. Marcelou Kačmárovou, takto

### rozhodol:

Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 29.02.2024  
z a m i e t a .

### odôvodnenie:

1.1 Dňa 29.02.2023 bola Okresnému súdu Trenčín doručená žaloba žalobcu, ktorou sa žalobca domáha, aby súd rozhodol o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 5.550,- eur spolu s príslušenstvom do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia a nahradiť trovy konania. Zároveň žalobca podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha, aby súd uložil žalovanému zákaz nakladať s nehnuteľnosťami, tieto scudzitiť, previesť vlastnícke právo na tretie osoby právnym úkonom darovacej, kúpnej zmluvy, či inej zmluvy o prevode vlastníctva týchto nehnuteľností: parcelu registra C č. 204/50 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcelu registra C č. 204/51 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcelu registra C č. 204/111 o výmere 110 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcelu registra C č. 204/114 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcelu registra C č. 204/115 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcelu registra C č. 204/116 o výmere 109 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., v katastri nehnuteľností C. D. B., stavbu Rozostavaný rodinný dvojdom SO02A a SO0B postaveného na pozemkoch parc. č. 204/116 a 207/6, a to číslo bytu X, vchod X, s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 16257/32513 k celku, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., v katastri nehnuteľností C. D. B., do rozhodnutia vo veci samej.

1.2 Žalobu v spojení s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že žalobca uzatvoril so žalovaným ako sprostredkovateľom predaja dňa 08.12.2020 Zmluvu o predaji nehnuteľnosti v k.ú. A., na pozemky parcel vytvorené geometrickým plánom (nezapísané v tom čase) vedené na liste vlastníctva č. XXXX, na ktorých mal žalovaný postaviť a dodať kupujúcej dom na parcele 1063/732 podľa presnej špecifikácie, ktorou si záujemkyňa rezervovala nehnuteľnosti na základe zmluvy zo dňa 24.05.2021. Na základe uvedenej zmluvy bola uhradená zo strany záujemkyne záloha na kúpnu cenu vo výške 5.500 EUR priamo na účet žalovaného. Na základe uvedenej rezervačnej zmluvy záujemkyňa uhradila prvú časť kúpnej ceny priamo na účet žalovaného. Žalovaný platbu prijal, avšak k podpisu Zmluvy o budúcej kúpe žalovaného a záujemkyne nedošlo. V rezervačnej zmluve bolo uvedené, že ak nedôjde k podpisu zmluvy do 15.06.2021 rezervačná záloha – prvá časť kúpnej ceny je vratná v plnej výške. Žalovaný uvedenú sumu záujemkyne nevrátil, a záujemkyňa podala žalobu na vydanie neoprávneného obohatenia voči žalovanému, ale aj voči žalobcovi, nakoľko v rezervačnej zmluve bolo uvedené, že zálohu na kúpnu cenu vráti žalobca. K uvedenému zlyhaniu došlo tým, že

maklér použil formulárovú zmluvu z ktorej vyplýva, že zálohu prijíma sprostredkovateľ na svoj účet, a teda v prípade ak nedôjde k sprostredkovaniu túto záujemcovi vráti. Titulom zmluvného vzťahu sa teda záujemkyňa domáha aj vrátenia sumy spoločne a nerozdielne od žalobcu, hoci peniaze neprijal a prvostupňový súd takto zaviazal na úhradu žalobcu, rozsudok nie je právoplatný. V prípade ako sa javí, že žalovaný nemieni plniť žalobcovi vznikne škoda, ktorú si uplatňuje u žalovaného, v čase podania žaloby v sume 5550 EUR s príslušenstvom 5,5% ročným úrokom, tak ako ho prvostupňový súd zatiaľ zaviazal. V upomínacom konaní súdom v Banskej Bystrici bol vydaný platobný rozkaz, ktorý je voči žalovanému MiCasa s.r.o. právoplatný, má nariadenú exekúciu, napriek tomu Okresný súd v Žiline v prvostupňovom konaní rozhodol aj o povinnosti plnenia zo strany žalobcu vo výške 5550 EUR s príslušenstvom. Žalobca prostredníctvom makléra, ktorý spolupracuje s MiCasa s.r.o. sa pri predaji stavaných domov žalovaným v Trenčíne sa pokúšal o plnenie. Žalovaný predal viacero nehnuteľností od roku 2021, nemieni uhradiť dobrovoľne prijatú sumu, čím sa vedome obohatil, obohatenie musí vydať, žalobca nemôže byť škodný. V súčasnom období žalovaný dokončil výstavbu domu, prevádza pozemky, kde na liste vlastníctva je plomba katastra, Podľa všetkého prevádza pozemky a následne byt č. 1. Ak sa zbaví uvedeného majetku s ohľadom na jeho konanie nebude vymožitelná suma na vrátenie záujemkyňi. Ak by Krajský súd v Žiline potvrdil prvostupňový rozsudok o povinnosti uhradiť zo strany žalobcu sumu 5550 EUR s príslušenstvom, voči spoločnosti MiCasa s.r.o. niet možnosti vymôcť úmyselne spôsobenú škodu, nakoľko žalobca neprijal peniaze, ktoré prijal žalovaný a nevrátil. Žalobca má podľa makléra blokový účet v banke, exekútorica nevyhovela nič, dobrovoľne jej uhradil v 2 splátkach žalovaný trovy exekúcie, a máme obavu, že po predaji nehnuteľností v A. môže dať spoločnosť do konkurzu, alebo predať ako 15 ďalších spoločností, v ktorých podľa obchodného registra pôsobil a ich predal, lebo ich zrušil. Z uvedených dôvodov máme zato, že vydanie neodkladného opatrenia si vyžaduje právna istota vymoženia škody, ktorú vedome spôsobil žalovaný a môže byť nevyvožitelná ani exekučne. Neodkladným opatrením sa domáha žalobca zákazu nakladania s nehnuteľným majetkom, a to: parcely registra C č. 204/50 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra C č. 204/51 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra C č. 204/111 o výmere 110 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra C č. 204/114 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra C č. 204/115 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra C č. 204/116 o výmere 109 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., v katastri nehnuteľností C. D. B., stavby Rozostavaný rodinný dvojdom SO02A a SO0B postaveného na pozemkoch parc. č. 204/116 a 207/6, a to číslo bytu X, vchod X, s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 16257/32513 k celku, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., v katastri nehnuteľností C. D. B.. dôkaz: LV XXXX E. XXXX. Máme zato, že jediným prostriedkom, ako zabezpečiť splnenie povinnosti je tieto nehnuteľnosti zabezpečiť neodkladným opatrením zákazu nakladať nehnuteľnosťami, a tieto scudziť, previesť vlastnícke právo na tretie osoby právnym úkonom darovacej, kúpnej zmluvy, či inej zmluvy o prevode vlastníctva a to ako odplatne, tak aj bezodplatne. V súčasnom období, keď uvedené nehnuteľnosti sú už predmetom zápisu v katastri nehnuteľností je zabezpečenie neodkladným opatrením bezodkladné, nutné pre schopnosť dočasnou a provizórnou úpravou zabrániť nepriaznivým následkom, ktoré môžu pred začatím konania nastať. Je zrejmé, že žalovaný počas doby od roku 2021, a aj po vydaní platobného rozkazu disponoval finančnými prostriedkami, keď postavil rodinný dom časť previedol v máji 2023 na pána F. a nesplnil si povinnosť vrátiť zálohu na kúpnu cenu. Žalobca má tak dôvodnú obavu, k bude zaviazaný uhradiť sumu 5550 EUR s príslušenstvom, že exekúcia bude ohrozená, a dlh nevyvožitelný. Osobitnú miestnu príslušnosť pre konanie na C. G. H. B. odôvodňujeme tým, že v B. nastala skutočnosť, ktorá zakladá právo na náhradu škody.

3.1 K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia priložil žalobca listinné dôkazy a to: zmluvu o sprostredkovaní a poskytovaní reklamných a realitných služieb súvisiacich s predajom nehnuteľností – I. H. J., zmluvu na príkaz budúcej kúpy nehnuteľností a poskytovaní služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností, platobný rozkaz Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 30Up/863/2023 zo dňa 23.05.2023, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres B., obec B., katastrálne územie A., výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres B., obec B., katastrálne územie A., rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 41Csp/28/2023 zo dňa 23.11.2023.

3.2 Súd pred vydaním rozhodnutia sa oboznámil s aktuálnymi výpismi listu vlastníctva predloženými žalobcom a to v deň rozhodnutia výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres B., obec B., katastrálne územie A., výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres B., obec B., katastrálne územie A. a výpisom z obchodného registra na žalobcu a žalovaného.

4.1 Podľa § 324 ods.1 Civilného sporového poriadku (zákon č. 160/2015 Z.z.) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

4.2 Podľa § 324 odsek 3 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

4.3 Podľa § 325 ods.1, ods.2 písm. d/ Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

4.4 Podľa § 326 ods. 1, ods.2 Civilného sporového poriadku, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 Civilného sporového poriadku 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

4.5 Podľa § 330 ods.1 Civilného sporového poriadku súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

4.6 Podľa § 329 ods. 1, ods.2 Civilného sporového poriadku súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

4.7 Podľa § 373 Obchodného zákonníka kto poruší svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu, je povinný nahradiť škodu tým spôsobenú druhej strane, ibaže preukáže, že porušenie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

5.1 Vo všeobecnosti platí, že súd nariadi neodkladné opatrenie na základe návrhu len vtedy, ak sú splnené zákonné predpoklady ustanovené v § 325 ods.1 Civilného sporového poriadku, pričom tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať náležitosti uvedené v § 326 Civilného sporového poriadku. Z týchto ustanovení je zrejmé, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán alebo existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená. Ďalej platí, že o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť v zásade tak, že ho odmietne, vyhovie mu (teda neodkladné opatrenie nariadi), zamietne ho v celom rozsahu, alebo ho zamietne čiastočne a zároveň mu čiastočne vyhovie (teda neodkladné opatrenie nariadi v časti návrhu). Odmietnutie návrhu prichádza do úvahy vtedy, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia buď neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý. To však iba v prípade, že ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní. Vyhovieť návrhu (čo i len čiastočne), alebo ho zamietnuť je možné iba po tom, čo súd návrh neodmietol (§ 328 ods.1 Civilného sporového poriadku) a zároveň dospel k názoru, že je potrebné (alebo nie je) bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

5.2 Vychádzajúc zo zákonnej úpravy základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenie exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality) a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity). Ak súd zistí, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nespĺňa čo i len jeden predpoklad, návrh bez ďalšieho zamietne.

6. Uvedeným neodkladným opatrením sa jeho navrhovateľ, domáha aby súd uložil žalovanému až do právoplatného skončenia konania vo veci samej aby sa zdržal akýchkoľvek úkonov, ktoré by smerovali k prevodu nehnuteľností a to na parcela registra C č. 204/50 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha

a nadvorie, parcela registra C č. 204/51 o výmere 146 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nadvorie, parcela registra C č. 204/111 o výmere 110 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nadvorie, parcela registra C č. 204/114 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nadvorie, parcela registra C č. 204/115 o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nadvorie, parcela registra C č. 204/116 o výmere 109 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nadvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., okres B. a v katastri nehnuteľností C. D. B., stavbu Rozostavaný rodinný dvojdom SO02A a SO0B postaveného na pozemkoch parc. č. 204/116 a 207/6, a to číslo bytu X, vchod X, s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 16257/32513 k celku, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A., obce B., okres Trenčín v katastri nehnuteľností C. D. B..

7. K jednotlivým podmienkam na nariadenie neodkladného opatrenia súd uvádza, že pokiaľ ide o osvedčenie právneho vzťahu medzi stranami a osvedčenie dôvodnosti a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana neodkladným opatrením, žalobca tvrdil existenciu právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným na základe zmluvy o sprostredkovaní a poskytnutí reklamných a realitných služieb súvisiacich s predajom nehnuteľností, ktorú žalobca osvedčil predĺžením tvrdenej zmluvy a následne na základe nej tvrdil možný vznik škody. Z uvedenej zmluvy vyplýva, že žalobca sa dohodol so žalovaným, že uzavrie zmluvu o budúcej zmluve resp. priamo kúpnu zmluvu so záujemcom o kúpu pozemkov vo vlastníctve žalovaného a to pozemkov na liste vlastníctva č. LV XXXX, katastrálne územie A., ak to bude možné a to do 31.12.2021, zároveň sa žalobca zaviazal, že bude vyvíjať činnosti, aktivity smerujúce k nájdeniu záujemcu o kúpu nehnuteľností, následne vypracuje kúpnu zmluvu, uhradí poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností a overí podpisy na zmluve. Zároveň sa strany dohodli, že tzv. zálohu záujemca uhradí na účet predávajúceho t. j. žalovaného, vedený v K. L., E. s uvedením konkrétneho čísla účtu. Na základe uzatvorenej sprostredkovateľskej zmluvy žalobca uzatvoril zmluvu na príkaz budúcej kúpy nehnuteľnosti a poskytovaní služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností (ďalej len „zmluva na príkaz“) so záujemkyňou M. E. M., ktorá finančnú zálohu ako prvú časť kúpnej ceny vo výške 5.550,- eur uhradila na účet budúceho predávajúceho vedený v K. L., E.. Zmluvné strany zmluvy na príkaz sa dohodli, že v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve, zmluvy o dielo resp. kúpnej zmluve, rezervačná záloha je vratná v plnej výške. O vrátenie zálohy záujemca požiadal žalobcu ako sprostredkovateľa v súlade so zmluvou, nakoľko k uzatvoreniu žiadnej zmluvy nedošlo a nakoľko medzi stranami nedošlo k poskytnutiu plnenia a usporiadaniu vzájomných vzťahov, vo veci prebehlo aj súdne konanie. Platobným rozkazom Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 30Up/863/2023 zo dňa 23.05.2023 boli obe strana sporu (vo veci OS Trenčína) žalobca aj žalovaný zaviazaní na úhradu zálohy záujemkyňi vo výške 5.550,- eur. Platobný rozkaz nadobudol právoplatnosť iba voči žalovanému, žalobca podal odpor, pričom vo veci prebehlo už aj súdne konanie, pojednávanie, kde bol vyhlásený rozsudok Okresným súdom Žilina sp. zn. 41Csp/28/2023 zo dňa 23.11.2023, kde bolo rozhodné o povinnosti žalobcu uhradiť záujemkyňi zaplatenú zálohu vo výške 5.550,- eur s tým, že jeho povinnosť zaniká v rozsahu plnenia spoločnosti MiCasa, s.r.o. teda v rozsahu plnenia poskytnutého zo strany žalovaného v tomto spore. Vo vzťahu k povinnosti žalovaného je už vedené exekučné konanie podľa tvrdení žalobcu a boli vymožené 2 splátky na trovy exekúcie. Zhrnúc vyššie uvedené nárok žalobcu voči žalovanému žalobca odvodzuje od vydaného súdneho rozhodnutia a na základe neho od možného plnenia a regresu plnenia voči žalovanému titulom náhrady škody. K uvedenému súd však poukazuje na to, že predmetné súdne rozhodnutie Okresného súdu Žilina sp. zn. 41Csp/28/2023 doposiaľ nenadobudlo právoplatnosť a je voči nemu podané odvolanie teda jeho správnosť a aj uložená povinnosť žalobcu v ňom bude ešte vecou prieskumu odvolacieho súdu. Z skutkových tvrdení ako aj predložených listinných dôkazov skutočne nie je zrejmé a nie je možné považovať za osvedčené akúkoľvek výšku škody. Žalovaný má povinnosť uhradiť sumu 5.550,- eur čo predstavuje zaplatenú zálohu záujemcom, právoplatným platobným rozkazom a vo veci prebieha exekučné konanie. Žalovaný je aktuálne bonitný, čo jednoznačne z tvrdenia žalobcu vyplýva, nakoľko je vlastníkom niekoľkých nehnuteľností, čo mal súd rovnako osvedčené, z predložených listinných dôkazov. Voči žalovanému je vedené exekučné konanie, žalovaný uhradil 2 splátky na trovy exekúcie. Nárok na náhradu škody vyžaduje, aby škoda vznikla v určitej výške, avšak to v uvedenom prípade súd osvedčené nemal. Predpokladom vzniku zodpovednosti za škodu v zmysle § 373 Obchodného zákonníka je protiprávny úkon, vznik škody a príčinná súvislosť (kauzálny nexus) medzi protiprávnym úkonom a vznikom škody. Škodou je potrebné rozumieť ujmu, ktorá zahŕňa majetkovú aj nemajetkovú teda každú stratu. Rozoznávame dva druhy škôd a to skutočnú škodu a ušlý zisk. Skutočnou škodou, ktorá zrejme vychádzajú z tvrdení žalobcu by prichádzala do úvahy, je potrebné rozumieť zmenšenie majetku poškodeného. Škoda v uvedenom prípade však len môže za splnenia viacerých predpokladov vzniknúť, avšak súd rozhoduje na základe skutočností, ktoré sú osvedčené (pri návrhoch na nariadenie

neodkladného opatrenia) v čase vydania rozhodnutia, kedy žalobca v uvedenom prípade neosvedčil, že k nejakej skutočnej škode na jeho majetku t. j. k zníženiu jeho majetku v príčinnej súvislosti s konaním žalovaného skutočne v akomkoľvek rozsahu došlo. Žalobca v spore aktuálne neoznačil jediný dôkaz z ktorého by mal súd osvedčené, že mu škoda v akejkolvek výške vo vzťahu k žalovanému vznikla. Preto súd nemá osvedčenú ani dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana v podobe neodkladného opatrenia.

8. Rovnako súd nepovažoval za splnenú ani podmienku osvedčenia potreby neodkladnej úpravy pomerov a ohrozenia výkonu exekúcie. V uvedenom prípade žalobca odôvodňoval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia možnosťou ohrozenia exekúcie, poukazoval na možnosť, že v prípade ak bude v budúcnosti právoplatne zaviazaný na plnenie a ďalší dlžník (žalovaný v tomto spore) sám záväzok nesplní a bude musieť plniť on sám, potom mu v určitej výške vznikne škoda. Poukázal na to, že žalovaný sa zbavuje nehnuteľností, čo vyplýva aj z predložených listinných dôkazov, kde je už evidované vkladové konanie. K uvedenej žalobcom tvrdenej skutočnosti súd uvádza, že ku dňu rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia došlo k zmene vlastníka v časti nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorých žalobcom navrhoval žalovaného obmedziť s nakladaním. Konkrétne ide o nehnuteľnosti, zastavané plochy a nádvorcia zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres B., obec B., katastrálne územie A. parcelné číslo 204/50 o výmere 146 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 204/111 o výmere 110 m<sup>2</sup> a parcelné číslo 204/115 o výmere 57 m<sup>2</sup>, ktorých vlastníkom sa stala tretia osoba, vo vzťahu ktorej preto ani k uvedeným nehnuteľnostiam neprichádza do úvahy nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko k zmene petitu návrhu nedošlo po uvedenej zmene, preto v tejto časti je návrh sám o sebe nedôvodný. Samotný predaj nehnuteľností v rámci výkonu obchodnej činnosti žalovaného nie je v podstate v rozpore s tým, že by uspokojenie pohľadávky záujemkyne, M. E. M., vo vzťahu ktorej prebieha exekučné konanie malo byť nejakým problémom. Žalobca poukázal na to, že je možné, že po predaji nehnuteľností v A. žalovaný môže dať spoločnosť do konkurzu alebo ju predať alebo ju zrušiť. Žalobca poukázal na to, že žalovaný od roku 2021 aj po vydaní platobného rozkazu disponoval finančnými prostriedkami, ale svoj záväzok nesplnil, preto má obavu, že ak aj bude zaviazaný na úhradu exekúcia bude ohrozená a dlh nevyhľaditeľný. Z predložených listinných dôkazov je ale skutočne podľa názoru súdu osvedčené že ide aktuálne o bonitného žalovaného, ktorý je vlastníkom viacerých nehnuteľností, ktoré ako stavebník a vlastník ponúka na predaj, čo bolo aj predmetom samotného zmluvného vzťahu medzi stranami. Aj sám žalobca pôsobil ako realitný maklér pre žalovaného, teda sám ponúkal na predaj nehnuteľnosti žalovaného za účelom výkonu jeho obchodnej činnosti. Za uvedenej situácie je len veľmi ťažko predstaviteľné, ako je ohrozený výkon exekúcie resp. aj samotný výkon rozhodnutia už právoplatného, keď evidentne ide o subjekt, ktorý majetok na uspokojenie pohľadávky má. Ide o fungujúci subjekt, realizujúci obchodné operácie bez nejakých negatívnych hospodárskych výsledkov, nakoľko opak v spore žalobca netvrdil ani neosvedčil. K skutočnosti, že žalovaný figuroval vo viacerých spoločnostiach, ktoré predal a k tvrdeniu, že k rovnakému scenáru môže dôjsť aj v uvedenom prípade, súd uvedené osvedčené nemal. Sám žalobca so žalovaným spolupracoval, vstúpil do štandardného právneho vzťahu, kedy tento ako stavebník „sa zbavuje majetku“ teda ako obchodník, nakoľko uvedené je predmetom jeho obchodnej činnosti, avšak čo súd zdôrazňuje ide o predaj majetku v rámci jeho obchodnej činnosti, teda za odplatu, čiže iba o zmenu formy majetku a to zrejme za trhovú cenu. Nejaké aktivity žalovaného smerom k predaju spoločnosti ako celku resp. akékoľvek aktivity vzhľadom k možnému vyhláseniu konkurzu, (či prípadné splneniu podmienok na vyhlásenie konkurzu), žalobca tvrdil, ale žiadnymi listinnými dôkazmi neosvedčil. Preto aj možnosť ohrozenia výkonu exekúcie ako jedna z podmienok nariadenia neodkladného opatrenia ostala iba v rovine tvrdení žalobcu bez ich osvedčenia. K výkonu rozhodnutia na základe platobného rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 30Up/863/2023 súd uvádza, že žalobca predložil do spisu platobný rozkaz, ktorý bol vydaný dňa 23.05.2023 t. j. v relatívnom nedávnom období, na základe ktorého má aktuálne prebiehať exekučné konanie, pričom jeho výsledok resp. nemožnosť uspokojenia veriteľa žalobcom osvedčená rovnako nebola.

9. K ďalším podmienkam pre nariadenie neodkladného opatrenia súd poukazuje na výrazný nepomer a tým nesplnenie podmienky proporcionality vo vzťahu k výške tvrdenej škody a povinnosti, ktorej sa žalobca domáha, aby bolo žalovanému uložené. Súd má za to, že navrhované neodkladné opatrenie by obmedzilo žalovaného neprímeraným spôsobom, čím nie je splnená ani ďalšia z podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd v tejto časti poukazuje na to, že vo vzťahu k hodnote nehnuteľností absolútne absentuje tvrdenie žalobcu o tom, aká je hodnota nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca tvrdí škodu vo výške 5.550,- eur

a domáha sa uloženia zákazu disponovať s nehnuteľnosťami a to 6 x zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 625 m<sup>2</sup> ako aj so stavbou rozostavaného rodinného domu a to v časti bytu číslo 1 zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie A., obec B., okres B.. Súd poukazuje v tomto smere na ustálenú judikatúru (R 72/1996), z ktorej vyplýva, že nariadeniu neodkladného opatrenia resp. zabezpečovacieho opatrenia nebráni ak sa v návrhu nepredloží ocenenie nehnuteľností, ktorá má byť postihnutá, ak medzi pohľadávkou, ktorej budúci výkon rozhodnutia je ohrozený a cenou nehnuteľností nie je výrazný nepomer. Z uvedeného však vyplýva, že žalobca resp. navrhovateľ neodkladného opatrenia musí aspoň sa vyjadriť v rámci podaného návrhu k hodnote nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým sa obmedzenia domáha. V uvedenom prípade vyjadrenie žalobcu ohľadom ceny nehnuteľností absolútne absentuje. Z predložených listinných dôkazov a to zo sprostredkovateľskej zmluvy mal súd za osvedčené, že cena pozemkov bez bytovej jednotky vo výmere 317m<sup>2</sup> resp. 290 m<sup>2</sup>, bola 190.000,- eur resp. 185.500,- eur a žalobca sa domáha zákazu nakladať s nehnuteľnosťami vo výmere 625 m<sup>2</sup>. Ak preto žalobca tvrdí, že jeho pohľadávka je v hodnote 5.550,- eur, hodnota nehnuteľností vychádzajúc z predloženého listinného dôkazu je zrejme neporovnateľne vyššia oproti hodnote pohľadávky žalobcu, pričom predmetnom kúpy boli v uvedenom prípade iba nehnuteľnosti, pozemky bez rozostavanej stavby, ktorá hodnotu určite zvýšila, potom súd musí konštatovať, že nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia by došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckeho práva žalovaného.

10. K subsidiarite neodkladného opatrenia a zabezpečovacieho opatrenia, súd uvádza že nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako podmienené tým, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením podľa § 343 CSP. Zabezpečovacie opatrenie má v zmysle CSP prednosť a preto pokiaľ súd dospeje k záveru, že jeho nariadenie by bolo vo vzťahu k účelu vyplývajúcejmu z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia možné, samotný návrh z uvedeného dôvodu zamietne. Splnenie uvedenej podmienky súd skúma vždy z úradnej povinnosti ako jeden z predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia. Zabezpečovacím opatrením zriaďuje súd záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka, na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa v prípade obavy z ohrozenia exekúcie. Z uvedeného vyplýva, že podmienku bude potrebné považovať za splnenú v prípade, ak vydanie zabezpečovacieho opatrenia je z povahy veci vylúčené (ak navrhovateľ nebude uplatňovať svoje právo na peňažné plnenie, dlžník nie je vlastníkom práva alebo inej majetkovej hodnoty, ku ktorej by sa malo zriadiť záložné právo, efektívnosť zriadenia záložného práva, pluralita záložných veriteľov). V iných prípadoch musí navrhovateľ osvedčiť uprednostnenie neodkladného opatrenia pred zabezpečovacím opatrením s uvedením konkrétnych dôvodov, pre ktoré zabezpečovacie opatrenie v uvedenom prípade nebude dostatočné na dosiahnutie účelu predbežnej ochrany. Súd v tomto smere poukazuje aj na komentár k Civilnému sporovému poriadku strana 1089 k § 324 CSP v zmysle ktorého navrhovateľ musí v záujme jeho vlastného procesného úspechu osvedčiť, že individuálne podmienky na dosiahnutie sledovaného účelu zabezpečovacím opatrením nie sú splnené. Inak súd jeho návrh, ktorým sa bude domáhať nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu obavy z ohrozenia exekúcie na uspokojenie peňažnej pohľadávky zamietne s poukazom na prednostnú alternatívu zriadenia záložného práva podľa § 343 CSP. V uvedenom prípade žalobca tvrdí možné ohrozenie výkonu exekúcie jeho pohľadávky (aj keď jej existenciu vychádzajúc z vyššie uvedeného súd považuje za minimálne v čase vydania rozhodnutia za neosvedčenú), ale keby súd pripustil existenciu pohľadávky žalobcu tak ako to tvrdí žalobca potom by za splnenia ďalších podmienok prichádzalo do úvahy prioritne nariadenie zabezpečovacieho opatrenia. Preto žalobca uprednostnil návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a nežiadal zriadenie záložného práva k nejakej primeranej časti majetku vo vlastníctve žalovaného, súdu nie je z podaného návrhu zrejme. Preto už len uvedené je dôvodom na zamietnutie návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia.

11. K princípu efektívnosti súd uvádza, že predmetné neodkladné opatrenie je možné považovať za efektívne vo vzťahu k žiadanému účelu, a to zabezpečenie majetku pre možný výkon exekúcie, tým, že bude žalovanému zabránené s jeho disponovaním a tým zostane majetok nedotknutý v súčasnom stave a rovnako k navodenie trvalého stavu, v tomto prípade ide len o stav dočasný, do doby trvania účinkov neodkladného opatrenia. Uvedené však nič nemení na skutočnosti, že ostaté predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia splnené nie sú.

12. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ nesie bremeno tvrdenia ako aj bremeno dôkazu vo vzťahu k osvedčeniu všetkých rozhodných skutočností pre nariadenie neodkladného opatrenia, pričom neunesenie týchto bremien je potom nevyhnutne spojené s neúspechom v spore, tak ako to bolo v uvedenom prípade. Žalobca podľa názoru súdu v uvedenom prípade neosvedčil splnenie

všetkých zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia (v podstate neosvedčil väčšinu zákonných predpokladov) preto súd jeho návrh ako nedôvodný zamietol.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tomto súde písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní je potrebné popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. O prípadnom odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Banskej Bystrici.