

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 7C/2/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5820200093  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Srogončíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2020:5820200093.1

## Uznesenie

Okresný súd v Námestove v právnej veci žalobcu: I. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, proti žalovanej: Ž. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, o vydanie zabezpečovacieho opatrenia alebo o nariadenie neodkladného opatrenia, takto:

### rozhodol:

I/ Súd z r i a d ť u j e záložné právo na nehnuteľnostiach:

- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 154 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 194 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 48 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 323 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 323 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/X - orná pôda vo výmere 1377 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/X - orná pôda vo výmere 257 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/X - orná pôda vo výmere 89 m<sup>2</sup>
- pozemok C KN parcela č. XXXX/X - ostatná plocha vo výmere 73 m<sup>2</sup>

ktoré sú zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 3259/9600

- pozemok E KN parcela č. XXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 18 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 225 m<sup>2</sup>

ktoré sú zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 9400/56400

- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - trvalý trávny porast vo výmere 781 m<sup>2</sup>
- ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 3259/9600
- pozemok C KN parcela č. XXXX/XX- trvalý trávny porast vo výmere 3122 m<sup>2</sup>
- ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 86/105

- pozemok E KN parcela č. XXX/X - ostatná plocha vo výmere 2300 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - ostatná plocha vo výmere 8 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 1113 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 446 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 1060 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX - trvalý trávny porast vo výmere 779 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 4 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 634 m<sup>2</sup>
- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 5327 m<sup>2</sup>

ktoré sú zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 9400/56400

- pozemok E KN parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 482 m<sup>2</sup>

zapísaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., na žalovanú v podiele 17/35,

v prospech žalobcu, za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu vo výške 32 000 EUR na tom skutkovom základe, že v čase od marca 2018 do augusta 2019 vynaložil investície do domu súpisné číslo XXX na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX a do pozemkov parcely C KN č. XXXX/XX, C KN č. XXXX/XX a C KN č. XXXX/XX, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., vo vlastníctve žalovanej.

II/ Žalobcovi súd u k l a d á , aby v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal voči žalovanej žalobu vo veci samej - o zaplatenie 32 000 EUR na tom skutkovom základe, že v čase od marca 2018

do augusta 2019 vynaložil investície do domu súpisné číslo XXX na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX a do pozemkov parcely C KN č. XXXX/XX, C KN č. XXXX/XX a C KN č. XXXX/XX, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G., vo vlastníctve žalovanej.

III/ Žalobca má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%, ktoré budú vyčíslené v uznesení, vydanom po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom, doručeným súdu 15. 1. 2020 žalobca žiadal, aby súd vydal zabezpečovacie opatrenie tak, že v jeho prospech zriadi záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovanej, opísaných vo výrokovvej časti I/ , alebo aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým by žalovanej zakázal nakladať s vyššie opísanými nehnuteľnosťami, najmä predáť ich, zaťažiť vecným právom druhej osoby, bezodplatne previesť na inú osobu a zdržať sa akéhokolvek konania, ktoré by tieto nehnuteľnosti znehodnocovalo, a to do právoplatného skončenia súdneho konania.

Návrh odôvodnil tým, že v období od marca 2018 do konca augusta 2019 na dome vo vlastníctve žalovanej súp. číslo XXX, ktorý je postavený na pozemku C KN č. XXXX/XX a príslušných pozemkoch C KN č. XXXX/XX, C KN č. XXXX/XX a C KN č. XXXX/XX vykonal rekonštrukčné a dokončovacie práce, ktorými zhodnotil tieto nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej. Celkovo nehnuteľnosti zhodnotil o 32 000 EUR. Konkrétne vybudoval, resp. dokončil schodisko so zábradlím, vybudoval balkón, dokončil kuchyňu, pristavil garáž, altánok, spevnil a vydláždil príjazdovú cestu, chodník, vymaľoval steny a stierky, vykonal pozemné úpravy na príslušných pozemkoch. Práce vykonával ako nájomca danej nehnuteľnosti s vedomím a súhlasom žalovanej, pričom so žalovanou majú dohodu, že mu daný dom za cenu, ako boli vynaložené náklady na jeho stavbu odpredá, a to buď jemu, alebo osobe, ktorú on určí. Počas vykonávania daných prác sa so žalovanou na mieste viac krát stretli, nič nenamietala a aj to svedčí o tom, že si je vedomá ich dohody a minimálne brala výkon daných prác na vedomie. V danom dome býva na základe ústnej nájomnej zmluvy od 16. 2. 2018 a existenciu nájomného vzťahu osvedčil aj tunajší súd v rozhodnutí o vydaní neodkladného opatrenia zo dňa 4. 11. 2019 v konaní sp. zn. 12C/38/2019. Dňa 27. 8. 2019 žalovaná upozornila na inzerát, ktorý uverejnila na stránke [www.bazoš.sk](http://www.bazoš.sk) <<http://www.bazoš.sk>>, že dom chce predáť za sumu 110 000 EUR, že sa majú aj s mamou Q. S. vysťahovať. Predtým mu žalovaná dňa 13. 8. 2019 napísala, že chce 10 000 EUR na účet v Prima banka, a.s. a ak nebude spolupracovať a platiť, vie žalovaná postupne odpájať elektrinu atď, k čomu aj reálne došlo a vo veci sa vedie trestné konanie. Trestné oznámenie podala jeho matka Q. S., ktorá je spolunájomníčkou. Ako veriteľ má dôvodnú obavu, že žalovaná najmä pod vplyvom svojho priateľa T. L., za účelom získania peňažných prostriedkov pre jeho osobu, prevedie svoj nehnuteľný majetok na inú osobu, čím sťaží, alebo celkom znemožní prípadnú exekúciu. Žalovaná má pravdepodobne aj iné peňažné záväzky voči nebankovým spoločnostiam, zmieňuje sa aj o osobnom bankrote. Za bezdôvodné obohatenie žalovanej podľa jeho názoru možno považovať rozdiel medzi cenou nehnuteľností pred vynaložením jeho investícií a cenou nehnuteľností po ich vynaložení. Za tým účelom predkladá znalecký posudok na hodnotu nehnuteľností pred ich zhodnotením z jeho strany a znalecký posudok z 1. 12. 2019.

2. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku :

(1) V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie 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 § 343 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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 § 344 Civilného sporového poriadku ustanovenia o neodkladnom opatrení sa použijú primerane aj na zabezpečovacie opatrenie.

3. Súd, po oboznámení sa s návrhom na vydanie zabezpečovacieho opatrenia alebo nariadenie neodkladného opatrenia dospel k záveru, že návrh na vydanie zabezpečovacieho opatrenia je dôvodný. Ako žalobca uviedol v návrhu, okrem tohto návrhu podal súdu aj ďalší návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý je na tunajšom súde vedený pod sp. zn. 12C/38/2019. V konaní sp.zn. 12C/38/2019 súd uznesením č.k. 12C/38/2019 -17 zo dňa 4. 11. 2019 nariadil na návrh žalobcu neodkladné opatrenie tak, že žalovaná je povinná zabezpečiť pripojenie rodinného domu súp. číslo XXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX v k.ú. G., k verejnej elektrickej sieti, že je povinná zdržať sa konania smerujúceho k odpojeniu uvedeného rod. domu s.č. XXX v k.ú. G. od zdroja pitnej vody z verejnej vodovodnej siete a rozhodol, že žalobca 1/ ( v konaní sp. zn. 7C/2/2020 žalobca ) a žalobkyňa 2/ - Q. S. , nar. XX. X. XXXX, bytom G. XXX sú oprávnení požiadať o pripojenie rodinného domu s.č. XXX P. G. k verejnej elektrickej sieti. Z tohto uznesenia súd zistil, že súd považoval za osvedčené tvrdenie žalobcu, že od 16. 2. 2018 na základe ústnej nájomnej zmluvy so žalovanou užívajú spolu so svojou matkou Q. S. rodinný dom č. XXX P. G., ktorý je vo vlastníctve žalovanej. Súd zo spisu sp. zn. 12C/38/2019 zistil, že žalovaná podala proti uzneseniu č.k. 12C/38/2019 -17 zo dňa 4. 11. 2019 odvolanie, kde nesúhlasí s tým, že by so žalobcami 1/ a 2/ uzatvorila ústnu nájomnú zmluvu, pretože si nedohodli žiadne nájomné a žalobcovia 1/ a 2/ jej ani žiadne nájomné neplatia, no nespochybnila tvrdenie žalobcu 1/ ( v konaní sp. zn. 7C/2/2020 žalobca ), že v dome súp. číslo XXX P. G. býval od 16. 2. 2018, len tvrdila ( a aj preukázala potvrdením obce G. ), že dňom 14. 11. 2019 žalobcovi zrušila trvalý pobyt v predmetnom rodinnom dome. Súd potom považoval za osvedčené tvrdenie žalobcu, že v čase od 16. 2. 2018 ( minimálne ) do 14. 11. 2019 užíval rodinný dom súp. číslo XXX v G.Č. so súhlasom žalovanej - bez ohľadu na to, či do užívania domu vstúpil na základe nájomnej zmluvy, alebo len na základe súhlasu žalovanej ako vlastníčky, či už formálneho alebo neformálneho. Súd konštatuje, že žalovaný opísal skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie jeho nároku na zaplatenie 32 000 EUR titulom investícií, ktoré vynaložil na rodinný dom súp. číslo XXX v G. a príslušné pozemky vo vlastníctve žalovanej, keď v čase od marca 2018 do konca augusta 2019 vykonal rekonštrukčné a dokončovacie práce, konkrétne vybudoval resp. dokončil schodisko so zábradlím, vybudoval balkón, dokončil kuchyňu, pristavil garáž, altánok, spevnil a vydláždil plochu - príjazdovú cestu, chodník, vymaľoval steny a stierky, vykonal pozemné úpravy na príslušných pozemkoch. Súd považuje jeho tvrdenie o realizácii týchto stavebných prác za osvedčené. Zo znaleckých posudkov N.. Y. W.. 11/2017 a č. 193/2019 súd zistil, že v roku 2018 bola na pozemku C KN č. XXXX/XX v k.ú. G. realizovaná garáž, spevnená plocha na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX v k.ú. G. z betónovej zámkovej dlažby, kladenej do piesku, ktorá slúži ako prístupová komunikácia a nádvorie rodinného domu. Okrem toho bol v roku 2018 postavený altánok z drevenej konštrukcie, ktorá je pokrytá strechou z pozinkovaného plechu, na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX v k.ú. G. a na pozemku C KN č. XXXX/XX v k.ú. G. bola realizovaná spevnená plocha zo štrku, ktorá slúži ako prístupová komunikácia ku vstupu do garáže. V roku 2018 v rod. dome súp. číslo XXX býval žalobca so svojou matkou, žalovaná v dome nebývala, ale zdržiavala sa v okrese L.. Žalobca preto osvedčil, že uvedené stavebné práce vykonal v roku 2018 on. Žalobca v návrhu uviedol opísanie skutočností, odôvodňujúcich obavu, že exekúcia bude ohrozená, pretože žalovaná má okrem neho ešte iného veriteľa - Prima banku Slovensko, a. s. ktorá má na rodinnom dome súp. číslo XXX a pozemkoch, ktoré sú evidované na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G. zriadené záložné právo na zabezpečenie svojej pohľadávky titulom zmluvy o úvere zo dňa 2. 8. 2018, na základe ktorej bol žalovanej poskytnutý úver vo výške 85 593 EUR. Z sms - komunikácie, ktorú predložil žalovaný v prílohe návrhu vyplýva, že žalovaná splátky úveru nespláca riadne a včas. Vzhľadom na výšku záväzku žalovanej z úveru, kde banka má postavenie zabezpečeného veriteľa, súd považuje za dostatočné opísanie skutočností odôvodňujúcich obavu, že by exekúcia v prípade, že by žalovaný v budúcnosti, pokiaľ mu súd ním tvrdenu pohľadávku prizná, bola sťažená, resp. úplne znemožnená, keďže majetok žalovanej, ktorý má iste nepomerne vyššiu hodnotu, než pozemky, ktoré sú špecifikované vo výrokovvej časti I/ uznesenia, je už zaťažený záložným právom banky, ktoré bolo zriadené skôr, pričom žalovaná splátky banke nerealizuje riadne a včas. Je preto reálne, že v prípade, ak žalovaná nebude úver splácať riadne a včas, banka môže využiť svoje záložné právo a svoju pohľadávku uspokojiť napr. formou dobrovoľnej dražby. V súlade s ust. § 336 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd žalobcovi uložil v lehote 30 dní podať voči žalovanej

žalobu vo veci samej, pretože žalobca vo veci samej doposiaľ žalobu nepodal a nepodal ju ani zároveň s návrhom na vydanie zabezpečovacieho opatrenia alebo nariadenie neodkladného opatrenia. Vzhľadom na to, že súd zistil podmienky pre vydanie zabezpečovacieho opatrenia, nezaoberal sa už návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože ten navrhol nariadenie neodkladného opatrenia len v prípade, že by súd dospel k záveru, že nie sú splnené predpoklady pre vydanie zabezpečovacieho opatrenia. Súd konštatuje aj, že účel, ktorý žalobca sleduje tým návrhom, teda zabezpečenie jeho pohľadávky, bude splnený vydaním zabezpečovacieho opatrenia a nariadenie neodkladného opatrenia v ním navrhnutom znení by už bolo nadbytočné.

4. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že ju priznal žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 362 ods. 1 CSP).

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). ( § 363 CSP )

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. ( § 364 CSP )

Podľa § 365 CSP:

(1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(2) Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

(3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP :

Novoty v odvolacom konaní

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; (zákon č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien) a ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrhom na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).