

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 5C/36/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3519202324
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2019:3519202324.1

Uznesenie

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v spore žalobcu C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, X. H. X. Y.P., pr. zastúpeného Mgr. Viliamom Parákom, advokátom so sídlom Komenského 2700/7, Nové Mesto nad Váhom proti žalovaným 1/ Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom, s.r.o., so sídlom Vajanského 2116/16, Nové Mesto nad Váhom, IČO: 36 310 743, 2/ Mesto Nové Mesto nad Váhom, Čsl. armády 1, Nové Mesto nad Váhom, IČO: 00 311 863 o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 07.08.2019 domáha voči žalovaným 1/, 2/ určenia, že je výlučným nájomcom dvojizbového bytu č. XX na treťom poschodí bytového domu č. XXXX, o.č. X na ulici Južnej v Novom Meste nad Váhom, stojaceho na parcele č. XXXX/XXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. X. H. X. Y., v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, odbor katastrálny (ďalej len „nájomný byt“).

2. Dňa 08.08.2019 podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovaným 1/, 2/ uložil povinnosť umožniť žalobcovi nerušené užívanie nájomného bytu a to až do právoplatného skončenia konania a rozhodnutia vo veci samej.

3. Žalobu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil žalobca skutočnosťou, že so žalovaným 1/ uzavrel dňa 13.09.2017 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu na dobu určitú od 01.09.2017 do 30.09.2018. Ako spolunájomníčka bola v zmluve uvedená jeho vtedajšia partnerka, s ktorou medziasom ukončil vzťah. Nájomná zmluva zanikla v zmysle čl. VII bod 3. nájomnej zmluvy uplynutím času. Po zániku nájomnej zmluvy nedošlo medzi žalobcom a žalovaným 1/ k uzavretiu nájomnej zmluvy v písomnej forme. Žalobca užíva predmetný nájomný byt od 01.10.2018 kontinuálne výlučne sám, bez spoločného nájomcu, bývalej partnerky. Žalovaný 1/, ani žalovaný 2/ nevyzvali žalobcu na vypratanie nájomného bytu, nikdy nespochybnili jeho právo nájmu, naopak konkludentne ho akceptovali, tým že prijímali od žalobcu platby nájomného v ním určenej sume, čím je podľa názoru žalobca založená dohoda o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka podľa ktorého nájomná zmluva pri nájme bytu nevyžaduje písomnú formu. Právne postavenie žalobcu je bez nariadenia neodkladného opatrenia neisté najmä po doručení stanoviska žalovaného 2/ (Komisie pre rozvoj bývania) zo dňa 13.06.2019, kedy bolo žalobcovi oznámené, že nájomná zmluva s ním ako nájomcom uzavretá nebude. Žalobca nemá bytovú otázku vyriešenú žiadnym iným spôsobom. Bezprostredne hroziacu ujmu vidí žalobca v tom, že konaním žalovaných 1/, 2/, mu bude znemožnené ďalšie užívanie bytu a stane sa bezdomovcom. Podľa nájomnej zmluvy má žalovaný 1/ právo aj bez prítomnosti žalobcu nájomný byt vypratať a vymeniť zámok na vstupných dverách. Zároveň žalobca poukazuje na skutočnosť že voči nemu nie je zo strany žalovaných pristupované objektívne, keďže právny zástupca jeho bývalej partnerky s ktorou vedie na tunajšom súde

súdny spor, je predsedom Komisie pre rozvoj bývania žalovaného 2/. Možnosť jeho vypratania z bytu svojpomocou žalovaného 1/ predstavuje bezprostredne hroziacu ujmu na právach žalobcu.

4. Ako prílohy k žalobe žalobca predložil: nájomnú zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, žiadosť žalobcu o uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, potvrdenie o podaní daňového priznania žalobcom k dani z príjmov za rok 2017, sumárnu analýzu platieb k nájomnému bytu za obdobie 01.10.2018 do 30.06.2019, a zaslanie stanoviska žalovaného 2/.

5. Dňa 26.08.2019 bola do spisu doručená nájomná zmluva týkajúca sa predmetného nájomného bytu. V zmluve je ako nájomca uvedený žalobca, ako spolunájomníčka H. H.. Zmluva je uzavretá na dobu určitú a to od 01.10.2018 o 29.02.2020. Ostatné náležitosti zmluvy sú z obsahového hľadiska totožné so zmluvou zo dňa 13.09.2017. Zmluvu dňa 22.08.2019 za stranu nájomcov podpísala iba H. H.. Podpis žalobcu absentuje.

6. Z úradnej činnosti súd zistil, že na tunajšom súde sa pod sp. zn. 7C/21/2018 vedie konanie o zrušenie spoločného nájmu bytu, kde sa žalobkyňa H. H. domáha proti C. J. ako žalovanému určenia, že právo spoločného nájmu žalobkyne a žalovaného zaniklo, že predmetný byt bude naďalej užívať ako nájomca žalobkyňa a žalovaný je povinný ho vypratať. Uvedené konanie nie je t.č. právoplatne skončené.

7. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p.") pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

9. V zmysle § 325 ods. 2 písm. d/ C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta C.s.p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

11. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Podľa § 326 ods. 1, 2 C.s.p. v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>> 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.

13. Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

14. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

15. Na základe vyššie uvedených zákonných ustanovení pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie, a to vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán alebo existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená. Nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov

alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru.

16. Po oboznámení sa s obsahom žaloby, návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nájomnej zmluvy, ostatných príloh žaloby a aktuálne uzavretej nájomnej zmluvy súd dospel k záveru, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vyhovieť z nasledovných dôvodov:

17. Ako vyplýva z vyššie uvedených skutočností medzi stranami sporu (žalobcom a žalovaným 1/) bola uzavretá nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom bytu na dobu určitú. Z bodu I. nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným 1/ ako prenajímateľom vyplýva, že nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2017 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.09.2018. Doba nájmu teda uplynula dňa 30.09.2018. Vzhľadom na ustanovenie § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka došlo týmto k zániku nájmu bytu, pričom pri nájme bytu je zo zákona vylúčené jeho konkludentné obnovenie tak, ako je to možné pri nájme iných vecí podľa § 676 ods. 2 OZ. Dňa 22.08.2019 bola uzavretá nová nájomná zmluva k predmetnému nájomnému bytu a to medzi žalovaním 1/ ako prenajímateľom a H. H. ako nájomníčkou. Žalobca, hoci je ako zmluvná strana v zmluve uvedený, svojim podpisom neprejavil vôľu uzavrieť tento právny úkon. Z tohto dôvodu súd dospel k záveru, že žalobca nepreukázal podstatnú náležitosť potrebnú pre nariadenie neodkladného opatrenia a to aktuálnu existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu, čiže nájomný vzťah. Postavenie žalobcu ako nájomcu nie je neisté, nakoľko nájomcom nie je a predmetný byt užíva t.č. bez právneho dôvodu. Právny dôvod od ktorého svoje užívacie právo odvodzoval uplynutím času skončil. Za danej situácie nie je potrebné upravovať pomery medzi stranami sporu, nakoľko žalovaný 1/ využil svoju zmluvnú voľnosť a nájomnú zmluvu k predmetnému bytu uzavrel s H. H.. Záverom súd poznamenáva, že žalobca mal od skončenia nájmu t.j. 30.09.2018, čo je doba takmer jedného roka dostatok času na to, aby si svoju bytovú otázku vyriešil vyhovujúcim spôsobom.

18. V dôsledku nesplnenia zákonom vyžadovaných podmienok na navrhované rozhodnutie bolo preto nevyhnutné návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne.

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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).