

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 7C/49/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123235436
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4123235436.2

Uznesenie

Okresný súd Nitra v spore navrhovateľa: I. E., nar. XX.X.XXXX, bytom L. D. XXX, XXX XX L. D., proti odporcom: 1/ O. N., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX L. D. , 2/ S. N., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX L. D., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

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

Súd odporcom náhradu trov konania **n e p r i z á v a** .

Navrhovateľ je **p o v i n ý** zaplatiť Slovenskej republike cestou Okresnému súdu Nitra súdny poplatok z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo výške 33 eur, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ sa v konaní vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 7C/46/2023 domáha nariadenie neodkladného opatrenia v znení: „odporcovia sú povinní vypratať rodinný dom - stavbu so súp. č. XXX, postavenej na pozemku parcely reg. „C“, parc. č. XX/XX, zápisnej na LV č. XXX, okre P., obec: L. D., k. ú. L. D., a odovzdať ho navrhovateľovi.“.

2. Opodstatnenosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ odôvodňuje tým, že je výlučným vlastníkom danej nehnuteľnosti, pričom dňa 27.9.2017 bola medzi účastníkmi konania uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú, pričom odporcovia neplatili nájom a dlh na nájomnom predstavuje 6800 eur. Jeho neuhradením bol naplnený dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy o čom navrhovateľ listom zo dňa 31.5.2023 oboznámil odporcov, že zrušuje nájomnú zmluvu. Predmetnú zásielku prevzali 1.6.2023. Snažil sa vec riešiť mimosúdne avšak bez výsledku. Po ukončení pracovného pôsobia v Českej republike si potrebuje okamžite vyriešiť otázku bývania a odporcovia sa dobrovoľne odmietajú vysťahovať z jeho nehnuteľnosti.

3. Navrhovateľ označil ako dôkazy: zmluvu o nájme, výpis z LV, zrušenie nájomnej zmluvy s výpisom o doručení zásielky.

4. Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a s dôkazmi, ktoré navrhovateľ priložil k návrhu. Zo zmluvy o nájme rodinného domu vyplýva, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva, predmetom ktorej bol nájom vyššie uvedených nehnuteľností. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú až do jej odkúpenia nájomcom. Podaním zo dňa 31.5.2023 oznámil navrhovateľ odporcom, že ruší nájomnú zmluvu, žiada odporcov o opustenie nehnuteľnosti do 30.6.2023.

5. Podľa § 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

7. 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.

8. Podľa § 677 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej OZ), zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou. Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnutelných vecí v jednomesačnej lehote.

9. Podľa § 679 ods. 3 OZ, prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajímateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

10. Súd nariadi neodkladné opatrenie na základe návrhu len vtedy, ak sú splnené zákonné predpoklady ustanovené v § 325 ods.1 CSP, pričom tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať náležitosti uvedené v § 326 CSP. 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. 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. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru.

11. Súd po posúdení všetkých pre vec relevantných skutočností dospel k záveru, že navrhovateľ v návrhu uvádzanými skutočnosťami nedokázal osvedčiť splnenie podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhovateľ totiž potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami a ani obavu, že exekúcia bude ohrozená, nepreukázal, a to ani v rovine osvedčenia rozhodujúcich skutočností. Navrhovateľ uvádzal ako dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia to, že odporcovia porušujú jeho vlastnícke právo a neumožňujú mu nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou a teda je nehnuteľnosť vo fatickej moci odporcov. Ďalej uviedol, že situácia je naliehavá, nakoľko ukončil svoje pracovné pôsobenie v Českej republike a potrebuje okamžite vyriešiť otázku svojho bývania na Slovensku. Predtým ako súd pristúpil ku skúmaniu opodstatnenosti nariadenia neodkladného opatrenia, ex offo preskúmal podanie zo dňa 31.5.2023, ktorým odporcom navrhovateľ oznámil, že predmetnú nájomnú zmluvu ruší, pričom tu súd v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka mohol posúdiť toto podanie ako výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy. Na platné skončenie nájomnej zmluvy výpoveďou, keďže predmetná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, platí, že aby prenajímateľ mohol platne ukončiť nájomný vzťah s nájomcami, sa vyžaduje, aby výpoveď bola písomná, musí byť doručená nájomcovi a vo výpovedi musí prenajímateľ uviesť presný dôvod výpovede. Nakoľko v danom prípade absentuje dôvod výpovede je v prípade, ak by uvedené podanie súd vyhodnotil ako výpoveď, neplatným právnym úkonom. V prípade, ak by súd posudzoval predmetné podanie ako odstúpenie od zmluvy, rovnako by musel skonštatovať, že pre absenciu dôvodu, pre ktorý prenajímateľ odstupuje od zmluvy, je aj takéto odstúpenie od zmluvy neplatným právnym úkonom, nakoľko Občiansky zákonník výslovne stanovuje dôvody v § 679 ods. OZ, pre ktoré prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy. Zároveň ak prenajímateľ mieni odstúpiť od nájomnej zmluvy pre neplatenie nájomného, musí na neplatenie nájomného nájomcu vopred

upozorniť (napomenúť, resp. upozorniť), čo splnené, resp. preukázané navrhovateľom nebolo. Čiže je daný ďalší dôvod na neplatnosť odstúpenia od zmluvy. Preskúmaním podaného návrhu, súdu nie je ani zrejмый dôvod výpovede, resp. odstúpenia, nakoľko ako dôvody v návrhu uvádza neuhradené nájomné a následne v doplnení návrhu urýchlená potreba zabezpečiť si bývanie pre seba z dôvodu, že sa vracia na Slovensko. Na záver súd dáva do pozornosti navrhovateľovi, že ak do budúcnosti sa bude snažiť ukončiť nájomný vzťah s odporcami výpoveďou, je potrebné reflektovať § 677 ods. 2 OZ, v zmysle ktorého platí, že výpovedná doba ak je predmetom nájmu nehnuteľnosť, je trojmesačná, pričom výpovedná doba začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane. Aj keby v danom prípade bola výpoveď platným právnym úkonom, podmienka výpovednej lehoty by nebola splnená.

12. K tomu, aby mohol byť návrh navrhovateľa úspešný musí preukázať skutočnosti odôvodňujúce nariadenie neodkladného opatrenia, t.j. osvedčiť dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ neosvedčil právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, nakoľko právny úkon, ktorým malo dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu je neplatným právnym úkonom a teda nájomná zmluva naďalej je platná. Keďže navrhovateľ potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami z vyššie uvedených dôvodov nepreukázal, súd vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákona rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

13. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 CSP, keď odporcovia mali v konaní plný úspech, avšak nakoľko im v konaní trovy nevznikli, súd im náhradu trov konania nepriznal.

14. Pretože navrhovateľ nezaplatil súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, súd mu túto povinnosť uložil vo výške 33 eur podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov a položky č. 1 písm. c) Sadzobníka súdnych poplatkov Slovenskej republiky cestou Okresného súdu Nitra do 3 dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

15. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam a citovanému ustanoveniu zákona súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti výroku I. a II. uznesenia možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej 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).

Podľa § 365 CSP, 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.

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.

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

Proti výroku III. uznesenia odvolanie nie je prípustné.