

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/368/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114204791
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5114204791.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa PAMSTAV, s.r.o., so sídlom Žilina, K. Kmeťku 9, IČO: 36 399 990, právne zastúpeného advokátskou kanceláriou Kadura a spol., s. r.o. so sídlom Žilina, Ul. Republiky 16, proti odporcovi Ing. S. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom N., T. S. XXX/X, právne zastúpenému advokátom Mgr. Miroslavom Hanecom, so sídlom N., M. XXX, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na základe odvolania odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č. k. 6C/49/2014-13 zo dňa 6.3.2014 takto

rozhodol:

M e n í uznesenie okresného súdu tak, že odporcovi p r i k a z u j e, aby umožnil navrhovateľovi užívanie nebytových priestorov v budove označenej ako telatník č.3, a to v časti, ktorá je označená v projektovej dokumentácii ako miestnosti 1.03 vo výmere 74,25 m² a 1.08 vo výmere 143,36 m², zapísaných na LV č. XXXXk.ú. S., a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie, že nájomný pomer medzi účastníkmi, založený zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.7.2013, ktorého predmetom sú nebytové priestory v budove označenej ako telatník č.3, a to v časti, ktorá je označená v projektovej dokumentácii ako miestnosti 1.03 vo výmere 74,25 m² a 1.08 vo výmere 143,36 m², zapísaných na LV č. XXXXk.ú. S., trvá a o uloženie povinnosti strpieť užívanie prenajatej nehnuteľnosti.

Navrhovateľovi u k l a d á povinnosť, aby v lehote 30 dní od doručenia uznesenia okresného súdu podal návrh na začatie konania vo veci samej o určenie, že nájomný pomer medzi účastníkmi, založený zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.7.2013, ktorého predmetom sú nebytové priestory v budove označenej ako telatník č.3, a to v časti, ktorá je označená v projektovej dokumentácii ako miestnosti 1.03 vo výmere 74,25 m² a 1.08 vo výmere 143,36 m², zapísaných na LV č. XXXXk.ú. S., trvá a o uloženie povinnosti strpieť užívanie prenajatej nehnuteľnosti.

Účastníkom náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd predbežným opatrením prikázal odporcovi umožniť navrhovateľovi užívanie nebytových priestorov v budove označenej ako telatník č. 3, a to v časti, ktorá je označená v projektovej dokumentácii ako miestnosti 1.03 a 1.08, zapísaných na LV č. XXXX, kat.úz. S., a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie, že nájomný pomer medzi účastníkmi založený zmluvou o nájme z 29.7.2013 ohľadne dotknutých nebytových priestorov trvá a o uloženie povinnosti strpieť užívanie prenajatých nehnuteľností. Po vymedzení (všeobecných) východísk o účele predbežného opatrenia a charaktere rozhodovania o dočasnej úprave pomerov účastníkov v rámci dotknutého procesného inštitútu sa okresný súd v zmysle § 76 ods. 4 O.s.p. stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a tomuto vyhovel. Zároveň uložil navrhovateľovi povinnosť do 30 dní od doručenia uznesenia podať návrh na začatie konania vo veci samej. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že odporcovi uložil povinnosť titulom ich náhrady zaplatiť navrhovateľovi (celkovo) sumu 172,82 eur, ktorú konkrétne zdôvodnil.

Proti tomuto uzneseniu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie odporca, ktorý sa domáhal jeho zrušenia a zastavenia konania. Poukazoval na to, že nariadené predbežné opatrenie je neurčité a nevykonateľné, pretože nie je uvedené parcelné číslo pozemku a ani list vlastníctva, na ktorom by mal byť telatník č. 3 zapísaný. Zdôraznil, že na LV č. XXXX kat. úz. S. nie sú zapísané žiadne nebytové priestory.

Vo vzťahu k samotnému návrhu na nariadenie predbežného opatrenia tvrdil, že navrhovateľ neuviedol opis reálneho skutkového stavu. Odporca konštatoval, že od navrhovateľa odkúpil telatník č. 3, ale tento (navrhovateľ) mu neodovzdal priestory v budove a ani kľúče od nich. Rovnako nie je pravdou, že by mu navrhovateľ zaplatil nájomné. Bez vedomia odporcu pritom vybudoval v miestnosti č. 1.03 tehlovú priečku a vykonal viaceré stavebné úpravy, pri realizácii ktorých odpojil od elektrickej energie zvyšnú časť budovy. Obdobne rôznym odpadom výrazne poškodil a znečistil súvisiace pozemky vo výlučnom vlastníctve odporcu. Taktiež navrhovateľ umožnil iným osobám užívanie priestorov, ktoré nemá v nájme, čo dokladuje aj zmluva so spoločnosťou PROFI-NOVA, s.r.o. Odporca dodal, že zmluvný vzťah s navrhovateľom bol riadne ukončený z dôvodu neplnenia zmluvných povinností, najmä nezaplatenia nájomného.

Navrhovateľ zostal v odvolacom konaní nečinný.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu vymedzenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) napadnuté uznesenie zmenil podľa § 220 O.s.p. tak, ako je konštatované vo výroku tohto rozhodnutia.

Hneď úvodom úvah odvolacieho súdu je nutné uviesť, že odporca nijako bližšie nevymedzil, na základe akej skutočnosti, resp. procesnej situácie a právneho dôvodu má byť konanie o nariadení predbežného opatrenia (popri zrušení uznesenia o jeho nariadení) zastavené. Nakoľko súd (aj v tomto štádiu konania) v zmysle § 103 (v spojení s § 211 ods. 2 O.s.p.) skúma, či sú splnené podmienky konania, krajský súd konštatuje, že v súdenom prípade ani z úradnej povinnosti nezistil existenciu takých nedostatkov podmienok konania, ktoré by viedli k jeho zastaveniu.

Z vyjadrení oboch účastníkov je nesporné, že došlo medzi nimi k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov dňa 29.7.2013. Z jej článku IV. vyplýva, že si dohodli nájomné vo výške 1 euro ročne a prenajímateľ (odporca) prehlásil, že k jeho rukám bola vyplatená celá suma nájomného (na dobu 22 rokov - III. dotknutej zmluvy) v deň uzavretia nájomnej zmluvy. Týmto je vyvrátené tvrdenie odvolateľa o nezaplatení nájomného navrhovateľom.

Zároveň podľa článku VII. zmluvy z 29.7.2013 môžu obe strany zmluvu písomne vypovedať, pričom výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvom dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strany. Ak by teda aj existovali dôvody výpovede, nemohol by odporca (ako prenajímateľ) bezprostredne a okamžite zabrániť nájomcovi (navrhovateľovi) v užívaní predmetných priestorov. Odporca pritom nespochybnuje tvrdenia navrhovateľa, že tak učinil.

V danej súvislosti (bez ohľadu na to, že odporca znemožnil fakticky užívanie prenajatých priestorov ešte pred daním výpovede) je významné tiež to, že navrhovateľ popiera dôvodnosť ukončenia nájmu. Najzásadnejšie tvrdenie prenajímateľa (odporcu) o nezaplatení nájomného, ako už bolo vyššie uvedené, nie je opodstatnené. Obdobne tvrdenie odporcu o tom, že navrhovateľ prenechal nebytové priestory tretím osobám (s odkazom na zmluvu so spoločnosťou PROFI-NOVA, s.r.o.) nie je z hľadiska posudzovaných otázok významné. Účastníci konania uzavreli zmluvu o nájme dňa 29.7.2013 a zmluva predložená odvolateľom je z obdobia, keď bol navrhovateľ ešte vlastníkom budovy označovanej ako telatník č. 3 - zo dňa 31.3.2008. Je teda zrejmé, že jej uzavretím navrhovateľ nemohol porušiť povinnosti nájomnej zmluvy z 29.7.2013; osobitne, ak sa ešte aj týka miestnosti (1.05) odlišnej od miestností prenajatých navrhovateľovi.

Na základe uvedeného je zrejmé, že v aktuálnom štádiu konania je osvedčená dôvodnosť hmotnoprávneho nároku navrhovateľa v rozsahu potrebnom na nariadenie predbežného opatrenia. Pre úplnosť krajský súd dodáva, že navrhovateľ (dňa 9.4.2014) splnil povinnosť podať návrh na začatie konania vo veci samej (sp. zn. Okresného súdu Žilina 4C/109/2014).

Krajský súd neakceptoval ani odvolací argument odporcu ohľadne neurčitosti, a teda nevykonateľnosti nariadeného predbežného opatrenia. Z obsahu jeho odvolania je nepochybné, že obom účastníkom je zrejmé, čo je hmotným predmetom (substrátom) uplatňovaného práva; dokonca sám odporca predložil fotokópiu projektovej dokumentácie týkajúcej sa budovy označenej ako telatník č. 3, vrátane vyznačenia dotknutých nebytových priestorov - miestností 1.03 a 1.08.

Zároveň však zodpovedá stavu v katastri nehnuteľností, že predmetná stavba nie je zapísaná na LV č. XXXX kat. úz. S.. Z fotokópie LV č. XXXX kat. úz. S. (verifikovanej aj ku dňu rozhodovania odvolacieho súdu prostredníctvom katastrálneho portálu) pripojenej už k návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyplýva, že telatník č. 3 je zapísaný na označenom liste vlastníctva. Jedná sa teda len o nepresnosť, resp. nedôslednosť v číselnom označení listu vlastníctva (pri nepochybnnej vedomosti účastníkov konania o predmete sporu), ktorá má základ už v nepresnom označení v samotnej zmluve o nájme z 29.7.2013, v ktorej taktiež je uvedené číslo listu vlastníctva XXXX. V záujme jednoznačnosti krajský súd prostredníctvom (formálne) zmeňujúceho výroku odstránil predmetnú nedôslednosť a uviedol náležité číselné označenie dotknutého listu vlastníctva.

Pre úplnosť dodáva, že v zmysle ustálenej súdnej praxe nie je súd viazaný návrhom účastníka v tom zmysle, že by musel do výroku bezvýhradne prevziať formuláciu petitu návrhu navrhovateľa. Všeobecný súd neporuší ustanovenia § 153 ods. 2 O.s.p. (ani iné zákonné ustanovenia), ak použitím odlišnej formulácie, prípadne nevyhnutným spresnením, vo výroku vyjadrí úpravu práv a povinností medzi účastníkmi, ktorá rešpektuje skutkový základ vymedzený navrhovateľom a právo ktorého sa domáha.

Predmetnú nedôslednosť však krajský súd vzal do úvahy v rámci rozhodovania o náhrade trov konania. Z hľadiska účelnosti trov konania nie je takáto nepresnosť akceptovateľná, osobitne ak účastník je zastúpený kvalifikovaným právnym zástupcom a bezprostredne k návrhu pripojil aj správny list vlastníctva (č. XXXX). Nadväzne odvolací súd účastníkom náhradu trov prebiehajúceho konania (s poukazom na § 224 ods. 2 O.s.p. tak prvostupňového ako i odvolacieho štádia) nepriznal. Odporca nebol v konaní úspešným a navrhovateľove úkony nespĺňali charakter účelnosti, keďže bola nevyhnutná (hoci zákonom predpokladaná) „intervencia“ súdu.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie n i e j e p r í p u s t n é .