

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/513/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214212249
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Gažovičová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1214212249.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľov: 1/ S. S., X/ O. S., V. D. S. XX, D., zastúpených JUDr. Karolom Spišákom, advokátom, so sídlom Ventúrska 18, Bratislava, proti odporkyni: K. S., D. S. XX, D., o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu a o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporkyne proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 2. júna 2014, č.k. 11C/56/2014-35, jednohlasne takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporkyni znášať užívanie nehnuteľností, zapísaných Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, Bratislava X., obec Bratislava - K.Č.. W., katastrálne územie W., zapísaných na LV č. XXXX, a to 3-izbový byt č. XX, R.A. I. na X. N. C. C. S. XX, bytového domu so súp. č. XXX, na ulici S. C. D., postavenom na CKN parc. č. XXXX/XX, CKN parc. č. XXXX/XX v podiele 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 6966/525014, spoluvlastnícky podiel k pozemku CKN parc. č. XXXX/XX o výmere 942 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc. č. XXXX/XX o výmere 385 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc. č. XXXX/XX o výmere 14 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o veľkosti 6966/525014, navrhovateľmi a zároveň zakázal odporkyni predať, prenajať, darovať, zameniť alebo inak scudziť, vložiť do majetku obchodnej spoločnosti, ručiť nimi, zaťažiť alebo zriadiť iné právo k týmto nehnuteľnostiam, a to všetko do právoplatného rozhodnutia súdu o návrhu na určenie neplatnosti výpovede zo dňa 15.03.2014. Rozhodol tak podľa § 102 ods. 1 vety prvej O.s.p., § 76 ods. 1 písm. e/ a f/, § 76 ods. 4 a § 77 ods. 1 O.s.p., s odôvodnením, že navrhovatelia sa návrhom domáhali proti odporkyni nariadenia predbežného opatrenia v znení, ako je uvedené vo výroku napadnutého uznesenia a na základe uvedených skutočností sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Proti tomuto uzneseniu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporkyňa, žiadala napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmeniť a návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť. Namietala, že návrh navrhovateľov neobsahuje žiaden relevantný dôvod a títo ani nepredložili žiadny dôkaz, ktorý by odôvodňoval také radikálne obmedzenie jej vlastníckych práv a uviedla, že podľa jej názoru právna situácia navrhovateľov ako nájomcov by sa prevodom vlastníctva nezhoršila. Podľa jej názoru tvrdenia navrhovateľov, že majú obavy zo straty obydľia a že tieto obavy stále narastajú, nemôžu byť relevantným odôvodnením nariadenia predbežného opatrenia v takom rozsahu ako to ukladá predmetné rozhodnutie. Uviedla, že ak by chcela urobiť niektorý z krokov uvedených v opatrení, mohla to urobiť kedykoľvek doteraz, avšak vždy sa snažila s navrhovateľmi komunikovať a vysvetliť im situáciu a až keď nedošlo medzi nimi k dohode, bola nútená nájom vypovedať v súlade so zákonom. Uplatnenie jej práv v súlade so zákonom nepredstavuje porušenie práv navrhovateľov a nie je v rozpore s dobrými mravmi. Nesúhlasila s tvrdeniami navrhovateľov uvedenými v návrhu a poprela existenciu dohody medzi nimi tak, ako uviedli navrhovatelia a namietala, že navrhovatelia o existencii takejto

dohody nepredložili žiadny dôkaz. Za dôkaz o existencii právne záväznej dohody nemožno považovať to, že si navrhovatelia upravili predmetný byt a uviedla, že úpravy, ktoré boli na ich želanie robené v byte, boli financované z finančných prostriedkov jej a jej zosnulého manžela. Ďalej uviedla, že navrhovatelia majú vo svojom vlastníctve nehnuteľnosť, a to rodinný dom v Č., ktorý je schopný užívania - na účely bývania.

Navrhovatelia 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení uviedli, že súd prvého stupňa vec skutkovo a právne posúdil správne a žiadali odvolanie odporkyne zamietnuť. Nesúhlasili s tvrdením odporkyne, že by sa prevodom vlastníctva resp. zriadením vecného bremena v prospech tretej osoby ich právna situácia nezhoršila. Poukázali na to, že predmetné nehnuteľnosti odporkyňa nepotrebuje pre seba a svoje deti, pretože podľa ich vedomostí o jej finančnom zabezpečení svedčí aj predaj nehnuteľností v J., ďalšie zdedené nehnuteľnosti po jej rodičoch, nehnuteľnosť v T., a bývanie pre svoje deti, ktoré sú dospelé, nepotrebuje, pretože syn T. vo veku XX rokov žije v W., kde študuje a pracuje a K. vo veku XX rokov býva sám s priateľkou a tiež pracuje v W.. Pokiaľ ide o existenciu dohody ohľadne užívania predmetnej nehnuteľnosti, uviedli, že túto preukážu vylúčením navrhnutých svedkov. Uviedli, že nehnuteľnosť v Č. bola zrekonštruovaná, ale nespĺňa možnosti stáleho užívania, pretože je to starý 90-ročný dom, ktorý je vlhký a vzhľadom na ich zdravotný stav a pokročilý vek im neumožňuje trvalé bývanie v tomto objekte.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa je vecne správne.

Podľa § 102 ods. 1 O.s.p. ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O.s.p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Základnými predpokladmi pre vydanie predbežného opatrenia je osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie naliehavej potreby dočasnej úpravy vzťahu medzi účastníkmi, a to osvedčením bezprostrednosti ohrozenia nároku.

Predbežné opatrenie nemôže prejednávať práva a povinnosti účastníkov a pre potreby rozhodovania súdu o nariadení predbežného opatrenia nie je potrebné vykonávať dokazovanie na opodstatnenosť návrhu vo veci samej, ale postačuje len osvedčenie rozhodujúcich skutočností.

Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov, ktorá má charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi účastníkmi v prípade, ak bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo navrhovateľa ohrozené, pričom nebezpečenstvo ujmy musí hroziť bezprostredne.

Splnenie zákonom stanovených podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia musí preukázať navrhovateľ, a to aj potrebu dočasnej úpravy pomerov, pod ktorou treba rozumieť stav vzťahov medzi účastníkmi, ktorý neznesie odklad. Táto potreba môže byť daná napr. aj samotnou hrozbou násilného realizovania pochybného práva. Osvedčením ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia je také konanie, chovanie odporcu, dôsledkom ktorého je znižovanie jeho majetku; ktorý možno výkonom rozhodnutia postihnúť; alebo ktoré podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje aj jeho majetkové pomery.

Potrebu dočasnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia výkonu rozhodnutia je treba posudzovať vo vzťahu k nároku, ktorý má byť predmetom konania vo veci samej.

V prejednávanej veci z obsahu spisu odvolací súd zistil, že navrhovatelia sa návrhom vo veci samej domáhajú určenia neplatnosti výpovede z nájmu bytu, ktorou im odporkyňa ako prenajímateľka podľa § 711 ods. 1 písm. a/ Obč. zákonníka vypovedala nájom bytu, v ktorom bývajú, podľa ich tvrdení na základe ústnej dohody uzavretej medzi nimi a ich nebohým synom S. S. a odporkyňou, ktorá bola jeho manželkou, na základe ktorej v roku 2009 predali svoj trojizbový byt na ul. N. Č.. XX C. D. a svojmu synovi spolu s nevestou - odporkyňou, z peňazí získaných predajom tohto bytu poskytli pôžičku v sume 22.000,- €, ktorá mala slúžiť na dofinancovanie zariadenia rodinného domu v J., pričom sa zároveň

dohodli, že navrhovatelia sa po predaji ich bytu presťahujú do predmetného bytu, ktorého je odporkyňa toho času výlučnou vlastníčkou, v ktorom zotrávajú do konca ich života a bolo tiež dohodnuté, že si budú platiť všetky náklady spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti. Táto dohoda bola rešpektovaná všetkými stranami až do smrti nebohého syna navrhovateľov S. S. v roku 2013 a po jeho smrti odporkyňa začala spochybňovať dohodu a dohodnuté podmienky užívania nehnuteľnosti. Tvrdili, že na základe ústnej dohody medzi nimi ako nájomcami a odporkyňou (pôvodne aj medzi nebohým S. S.) ako prenajímateľom vznikol nájomný vzťah na dobu určitú - trvajúci počas života navrhovateľov. V prílohe návrhu na začatie konania a nariadenie predbežného opatrenia predložili navrhovatelia list odporkyne zo dňa 15.03.2014, ktorým im vypovedala nájom predmetného bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. a/ Obč. zákonníka z dôvodu, že predmetný byt potrebuje na bývanie pre seba a svoje deti s tým, že v zmysle § 710 ods. 3 Obč. zákonníka výpovedná lehota je trojmesačná a uplynie dňa 30.06.2014 a do tohto dátumu žiadala navrhovateľov predmetný byt vypratať a umožniť jej jeho užívanie.

Po zhodnotení relevantných skutočností vzťahujúcich sa na vec, odvolací súd dospel k záveru zhodnému so záverom súdu prvého stupňa, že v danom prípade sú splnené zákonné podmienky pre dočasnú úpravu vzťahov medzi účastníkmi konania navrhnutým predbežným opatrením; postupom podľa § 102 ods. 1 O.s.p.; keď navrhovatelia osvedčili spôsobom dostatočným pre účely nariadenia predbežného opatrenia danosť nároku, ktorému žiadajú poskytnúť predbežnú ochranu, ako aj existenciu odôvodnenej obavy, že nenariadením predbežného opatrenia by sa podstatne zhoršila ich pozícia v danom občiansko-právnom vzťahu.

Odporkyňa vo svojom vyjadrení poprela existenciu dohody uzavretej medzi účastníkmi v znení uvedenom navrhovateľmi v návrhu a tvrdila, že byt potrebuje pre seba na bývanie, na ktoré skutočnosť je však potrebné vykonať dokazovanie v konaní vo veci samej a na základe výsledkov vykonaného dokazovania bude potrebné ustáliť skutkový stav. Medzi účastníkmi je však nesporné, že navrhovatelia bývajú v predmetnom byte od roku 2009, že odporkyňa im listom zo dňa 15.03.2014 výslovne vypovedala nájom predmetného bytu v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia Obč. zákonníka, čo nasvedčuje tvrdeniu navrhovateľov o existencii nájomného vzťahu medzi účastníkmi; pričom určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu je predmetom konania vo veci samej. Na základe týchto skutočností možno považovať nárok navrhovateľov uplatnený v konaní vo veci samej za dostatočne osvedčený pre účely nariadenia predbežného opatrenia. Navrhovatelia osvedčili aj potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, keďže vo výpovedi z nájmu bytu ich odporkyňa zároveň žiadala o vypratanie bytu a umožnenie jej jeho užívania.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že nariadenie predbežného opatrenia v danom prípade je odôvodnené do skončenia konania vo veci samej - o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu.

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí vo veci samej (§ 145 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.