

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/147/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1515200066
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1515200066.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: H. D., nar. XX.X.XXXX, bytom R., G. X, proti odporcovi: G. L., nar. XX.X.XXXX, bytom R., W. XXXX/XX, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava V zo dňa 22. januára 2015, č. k. 56C 17/2015-43, takto

rozhodol:

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

Navrhovateľovi nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporcovi povinnosť umožniť navrhovateľovi vstup a nerušené užívanie 1-izbového bytu č. XX na X. poschodí vchod: H. X H. R., nachádzajúceho sa v bytovom dome so súp. č. XXX postavenom na pozemku parc. č. XXXX, zapísaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. XXXX pre kat. úz. D., a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci určenia existencie nájomného vzťahu medzi účastníkmi konania a zároveň navrhovateľovi uložil povinnosť v lehote 30 dní odo dňa vydania tohto predbežného opatrenia podať návrh na začatie konania o určenie jeho existencie. Navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania. O jeho nariadení rozhodol s poukazom na ust. § 76 ods. 4 OSP stotožniac sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia bez uvedenia ďalších dôvodov pre jeho vyhovenie. Uviedol, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ odôvodnil a preukázal listinnými dôkazmi, podľa ktorých dňa 29.12.2010 uzatvoril Zmluvu o nájme nehnuteľnosti ako nájomca s prenajímateľom obchodnou spoločnosťou ALTO, s.r.o., H. X, R., v zastúpení konateľom N. K. D., predmetom ktorej bol nájom 1-izbového bytu č. XX na X. posch., vchod H. X, R., nachádzajúceho sa v bytovom dome so súp. č. XXX postavenom na pozemku parc. č. XXXX, zapísaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre kat. úz. D.. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 1.1.2011 do 31.12.2015, navrhovateľ predmetný byt užíva od začiatku nájomného vzťahu, iné trvalé bývanie nemá. Obchodná spoločnosť ALTO, s.r.o., odpredala predmetný byt spoločnosti GENNA, s.r.o., ktorá ho následne odpredala spoločnosti AV-REAL, s.r.o., a táto spoločnosť ho odpredala odporcovi, ktorá skutočnosť vyplýva zo záznamu v katastri nehnuteľností, kde ako titul jej nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti odporcom je kúpna zmluva č. V-14713/14 zo dňa 17.9.2014. Dal do pozornosti, že navrhovateľ poukázal aj na konanie, ktoré zahájila na súde prvého stupňa spoločnosť ALTO, s.r.o., vedené pod sp. zn. 41C 524/2014 (t. č. 29Cb 267/2014) o určenie vlastníckeho práva k predmetnému bytu, ktoré nie je doposiaľ právoplatne skončené, s tým, že navrhovateľ napriek zmenám vo vlastníctve k bytu označil predmetnú zmluvu o nájme za naďalej platnú, keď k jej ukončeniu doposiaľ nedošlo. Mal za to, že navrhovateľ listinnými dôkazmi osvedčil, že odporca mu opakovane znemožnil užívanie predmetného bytu napriek oznámeniu takéhoto konania odporcu orgánom činným v trestnom konaní (spis OR PZ Bratislava V ČVS: ORP-2563/ps-b5-2014, ČP: ORP-27/PS-B5-2015, ORP-P-BAV-OPP2/2015), s tým, že od 5.1.2015 stojí pred bytom neznáma osoba znemožňujúca navrhovateľovi vstup do bytu. Poukázal na skutočnosť, že je dôchodca s ťažkým

ochorením obličiek, je nútený prespávať v osobnom motorovom vozidle, čo škodí jeho zdravotnému stavu.

Proti tomuto uzneseniu podal riadne a včas odvolanie odporca a žiadal napadnuté uznesenie zmeniť a návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť. Relevantnú nájomnú zmluvu označil za absolútne neplatný právny úkon vzhľadom na absenciu obligatórnych náležitostí nájomnej zmluvy, a to nedostatok určitého vymedzenia predmetu nájmu a dohodu o výške nájomného a spôsobe jeho uhrádzania. Uviedol, že o existencii nájomnej zmluvy nemal ani on a ani predchádzajúci vlastník bytu vedomosť, a preto má podozrenie z jej sfalšovania. Pozornosť upriamil na rozporné tvrdenia navrhovateľa o dĺžke doby užívania bytu a zrejmú bezúspešnosť navrhovateľa v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy vedenom na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 5C 524/2014, keď za dôvod jej neplatnosti sa tu uvádza len nezaplatenie kúpnej ceny. Potvrdil, že sa snaží navrhovateľa vypratať z bytu v jeho vlastníctve, ktorý je v dezolátnom stave a navrhovateľ si teda ani nesplnil povinnosť v zmysle zmluvy o nájme zhodnotiť ho. Poukázal na to, že na navrhovateľa podal v mesiaci december 2014 trestné oznámenie vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru. Dôvodil, že navrhovateľ neplatí nájomné a on sa len ujal výkonu svojho vlastníckeho práva k bytu. Spochybnil zdravotné problémy navrhovateľa a nariadené predbežné opatrenie označil za arbitrárne nepreskúmateľné pre absenciu dôvodov, pre ktoré bolo nariadené. Tvrdil, že navrhovateľ neosvedčil existenciu právneho vzťahu medzi účastníkmi a tým ani potrebu dočasnej úpravy ich pomerov.

Navrhovateľ sa k podanému odvolaniu odporcu nevyjadril.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 OSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné.

Predbežné opatrenie je mimoriadny inštitút občianskeho súdneho konania, keď sa vyžaduje okamžitý zásah súdu z dôvodu, že navrhovateľovi hrozí reálne a bezprostredne vznik škody, a to vôbec alebo len ťažko nahraditeľnej, alebo že by výkon súdneho rozhodnutia v budúcnosti očakávaného bol nemožný. Navrhovateľ musí po osvedčení svojho hmotného nároku, ktorého ochrany sa domáha, presvedčivo osvedčiť skutočnosť, že mu hrozí vznik škody, resp. ujmy. Reálnosť a bezprostrednosť znamená, že navrhovateľ musí osvedčiť už také konkrétne správanie sa odporcu, ktorým spôsobuje navrhovateľovi škodu, a to nenahraditeľnú. Predbežné opatrenie musí mať dočasný charakter, nesmie svojím petitom korešpondovať s návrhom vo veci samej, ale má byť prostriedkom zabezpečujúcim jeho výkon. Nárok nemusí byť nepochybne preukázaný, ale musí byť osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou riešenia.

Subjekt domáhajúci sa nariadenia predbežného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho nariadenie, t.j. potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obavu o ohrozenie budúceho výkonu rozhodnutia, dôvodnosť nároku vo veci samej a nebezpečenstvo hroziacej ujmy. Osvedčovanie znamená zisťovanie najvýznamnejších skutočností potrebných pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia prostredníctvom označených dôkazov. Osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia sa posudzuje len podľa návrhu a k nemu doložených listín. Takýto postup predpokladá platná právna úprava (§ 115 ods. 1 a contrario, § 75 ods. 8 OSP), sledujúca tým dosiahnutie účelu predbežného opatrenia, ktorým je rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej si okamžitý zásah súdu v prípade potreby. Predbežné opatrenie je totiž inštitútom, ktorý nachádza uplatnenie v situáciách, kedy nemožno čakať na skončenie veci samej, pretože je tu hrozba, že konečné rozhodnutie nebude mať už pre hmotnoprávny vzťah medzi účastníkmi materiálny význam. Predbežné opatrenie tak predstavuje procesný zabezpečovací prostriedok dočasného a provizórneho charakteru, ktorého účelom je zabezpečiť podmienky na poskytnutie reálnej, účinnej a efektívnej ochrany účastníkom konania, najmä z hľadiska zaručenia nerušeného rozhodovania vo veci samej, avšak za predpokladu aspoň osvedčenia nároku.

Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí súd skúmať naplnenie vzájomnej kumulácie dvoch dôvodov pre možnosť vyhovieť takémuto návrhu. Prvý nastáva vtedy, ak existuje dôvodná potreba dočasne regulovať isté právne vzťahy medzi účastníkmi konania, pretože hrozí vznik ujmy, resp. jej zväčšovanie, v druhom prípade sa predovšetkým jedná o situácie, keď sa subjekt, ktorému

svedčí povinnosť vyplývajúca z hmotného práva, správa tak, že úmyselne zmenšuje svoj majetok s cieľom vyhnúť sa jej plneniu. Aj v prípade splnenia formálnych a vecných predpokladov vyžadovaných zákonom pre nariadenie predbežného opatrenia musí súd ešte zvažovať, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov konania, alebo tretích osôb, a teda posúdiť primeranosť zásahu, ktorý nariadenie predbežného opatrenia predstavuje, nakoľko je potrebné dodržať proporcionalitu medzi poskytnutou ochranou oproti požadovanému obmedzeniu. O potrebe predbežnej úpravy teda nesmú byť vážnejšie pochybnosti. Procesnú zodpovednosť za výsledok konania (dôkazné bremeno) v tomto smere má navrhovateľ.

Splnenie uvedených podmienok môže mať potom vplyv aj na vlastnícke právo, ktoré požíva ústavnú ochranu a je ho možné obmedziť dočasnou úpravou, napr. dočasným zákazom dispozície či užívania, avšak len vtedy, ak by výkon vlastníckeho práva bol v rozpore s inými, rovnako chránenými právami (hodnotami), a to napr. právom nájomným, ktoré je zákonom chránené a k jeho ukončeniu môže dôjsť len niektorým zo stanovených zákonných dôvodov (§ 710 a § 711 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného vyplýva, že pre vyhovie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí ísť o osvedčenie takého stavu právnych (nielen faktických) vzťahov medzi účastníkmi, ktorý vyžaduje dočasnú a rýchlu úpravu pomerov medzi nimi súdom, t.j. naliehavosť situácie i po stránke právnej, a taktiež o osvedčenie ohrozenia nároku, keď jeho ohrozenie musí byť podložené konkrétnymi skutočnosťami.

Na základe obsahu spisu v preskúmvanej veci odvolací súd zhodne s názorom súdu prvého stupňa má za to, že navrhovateľ osvedčil danosť nároku, ktorého ochrany sa domáha, keď týmto hmotnoprávnym nárokom má byť jeho nájomný pomer k relevantnému bytu založený zmluvou o nájme zo dňa 29.12.2010. Pre účely rozhodovania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je osvedčenie priložením notársky overeného exempláru zmluvy dostatočné. Pokiaľ ide o odporcom namietanú platnosť zmluvy pre absenciu obligatórných náležitostí takejto odplatnej zmluvy, pre jej falšovanie a neexistenciu predmetu nájmu, odvolací súd uvádza, že pre účely rozhodovania o návrhu na predbežné opatrenie nie je možné prejudikovať túto otázku, ktorú súd prvého stupňa posúdi v rámci konania o veci samej. Druhý predpoklad pre vyhovie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a to hrozbu jeho vyst'ahovania, navrhovateľ osvedčil svojimi tvrdeniami v návrhu na jeho vydanie, keď odporca tieto tvrdenia o jeho snahe navrhovateľa z bytu vypratať ani v odvolaní nepoprel.

Obmedzenie výkonu vlastníckeho práva odporcu je tak v miere nevyhnutne zodpovedajúcej predmetu základného konania vo veci samej. S prihliadnutím na skutočnosť, že navrhovateľ sa ocitol v nepriaznivej situácii, prevážil v danom prípade jeho záujem dosiahnuť rýchlu a účinnú ochranu pred hroziacou ujmom a taktiež ochranu osvedčeného zákonom chráneného práva nájmu k predmetnému bytu slúžiacemu mu na trvalé bývanie (i keď na dobu určitú), ktorý záujem sa dostal do kolízie s právami odporcu vyplývajúcimi mu z jeho právnych úkonov týkajúcich sa predmetného bytu.

Zákonným pravidlám, ktorými sa riadi súd pri rozhodovaní o nariadení predbežného opatrenia, zodpovedá aj zákonná požiadavka na spôsob odôvodnenia súdu o tomto návrhu v prípade, ak si súd osvojí skutkové a právne dôvody uvádzané v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Podľa § 76 ods. 4 OSP ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi v návrhu, skonštatuje to v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať. Odvolací súd preto odvoláciu námietku odporcu ohľadom nezákonnosti napadnutého prvostupňového nepovažoval za dôvodnú. Súd prvého stupňa spolu s rozhodnutím o nariadení predbežného opatrenia doručil odporcovi aj návrh na jeho nariadenie. Odvolacia námietka odporcu o nezákonnosti napadnutého uznesenia preto nie je dôvodná, pretože oboznámením sa s obsahom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia sa oboznámil i s dôvodmi súdu relevantnými pre jeho vyhovie.

Vzhľadom na uvedené po vecnom a právnom zhodnutí relevantných skutočností na základe obsahu spisového materiálu odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP v spojení s § 151 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, úspešnému v odvolacom konaní náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si ich neuplatnil a ani mu v tomto konaní nevznikli.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.