

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/1007/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6115216595
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6115216595.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľky U. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. V., V. XX, zastúpenej splnomocneným advokátom Mgr. Henrichom Schindlerom, advokátska kancelária so sídlom Banská Bystrica, Janka Kráľa 7, proti odporcovi C. L. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom K., T. XXXX/X, zastúpenému splnomocneným advokátom JUDr. Jaroslavom Jakubčom, PhD., advokátska kancelária so sídlom Banská Bystrica, Mladých budovateľov 2, o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy a o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Banská Bystrica, č. k. 12C/316/2015-19 zo dňa 9. 9. 2015 v spojení s opravným uznesením č. k. 12C/316/2015-41 zo dňa 29. 10. 2015, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie, **p o t v r d z u j e**.
Vo zvyšku zostáva uznesenie okresného súdu nedotknuté.

odôvodnenie:

Odvolaním napadnutým uznesením okresný súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým odporcovi uložil povinnosť zabezpečiť dodávku elektriny pre byt č. XX, vo vchode č. XX, nachádzajúci sa na treťom podlaží obytnej budovy, súpisné číslo XXXX na ulici V. v V. V., zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. E. (ďalej aj „Byt“) v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia. V prevyšujúcej časti okresný súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

V odôvodnení uznesenia uviedol, že navrhovateľka sa návrhom doručeným okresnému súdu dňa 10. 8. 2015 domáhala určenia neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy k Bytu a nariadenia predbežného opatrenia na tom skutkovom základe, že v roku 1999 bola medzi navrhovateľkou a právnym predchodcom odporcu ústne uzavretá nájomná zmluva, ktorej predmetom bol nájom Bytu. Navrhovateľka od tej doby predmetný byt užíva, pričom nejde o bezodplatné užívanie bytu, keď navrhovateľka uhrádza nie len plnenia súvisiace s užívaním bytu, ale aj náklady, ktoré má podľa zákona znášať vlastník Bytu (fond opráv, poistné obytného domu a podobne). Po tom, čo odporca nadobudol byt do svojho vlastníctva, listom zo dňa 8. 6. 2015 oznámil navrhovateľke, že nájom bytu vypovedáva podľa § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) z dôvodu, že navrhovateľka neplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Podľa názoru navrhovateľky, však táto pravidelne a riade všetky platby za nájom a za služby spojené s užívaním bytu uhrádza. Preto mala za to, že dôvod výpovede nájmu z bytu nevznikol. K navrhovanému predbežnému opatreniu uviedla, že odporca vo vzťahu k dodávateľovi elektrickej energie vyjadril nesúhlas s uzatvorením zmluvy o združenej dodávke elektriny pre odberné miesto na adrese, kde sa Byt nachádza. Na základe uvedeného bol bývalý manžel navrhovateľky vyzvaný na predloženie súhlasu vlastníka s uzatvorením predmetnej zmluvy, inak dôjde k odpojeniu Bytu od elektrickej energie. Nakoľko však odporca predmetný súhlas neudelil, došlo k odpojeniu Bytu od dodávok elektrickej energie, čo navrhovateľke znemožňuje riadne užívať predmet nájmu. Byt sa stal neobývatelným a nespôsobilým poskytnúť dôstojné bývanie. Na základe uvedeného navrhovala, aby súd predbežným opatrením nariadil odporcovi zabezpečiť dodávku elektriny pre Byt formou uzatvorenia

zmluvy o združenej dodávke elektriny a zároveň mu nariadil strieť všetky úkony v súvislosti s uložením tejto povinnosti.

Okresný súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia považoval v prevažujúcej miere za dôvodný. Mal osvedčené doposiaľ pokojné užívanie predmetného Bytu navrhovateľkou na základe ústne uzavretej nájomnej zmluvy, ktorej existenciu odporca sám pripustil, ďalej že odporkyňa za byt platila dojednané nájomné a pokiaľ aj vznikol určitý nedoplatok na nájomnom, tento vznikol jednak bez jej zavinenia, a jednak uvedený nedoplatok bol už navrhovateľkou v prevažnej miere uhradený. Rovnako mal za preukázané, že vyššie uvedené pokojné užívanie Bytu bolo narušené odpojením Bytu od dodávok elektrickej energie, z ktorého dôvodu Byt viac nie je možné riadne užívať. Vzhľadom k uvedenému, keď existuje dôvodná obava, že sa navrhovateľka ocitne bez možnosti bývania ešte predtým, ako bude vo veci samej posúdená platnosť výpovede z nájmu Bytu, okresný súd navrhovanému predbežnému opatreniu čiastočne vyhovel tak, že odporcovi uložil zabezpečiť dodávku elektriny pre predmetný Byt. V prevyšujúcej časti o uloženie povinnosti zabezpečiť dodávku elektriny formou uzavretia zmluvy o združenej dodávke elektriny a o povinnosti odporcu strieť zabezpečenie dodávok elektriny, okresný súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia ako neprímerane obmedzujúci a nevykonateľný zamietol. Proti výroku uznesenia okresného súdu, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené, podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporca. Dôvodil, že predbežné opatrenie nie je možno vydať len na základe tvrdenia navrhovateľa bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o opodstatnenosti návrhu vo veci samej, čo vyplýva aj z odôvodnenia samotného uznesenia okresného súdu. Napriek uvedenému, hoci súdu a ani samotnej navrhovateľke nie je zrejmé, kedy nájomná zmluva vznikla a rovnako nie je zrejmá ani výška nájomného, mal okresný súd za to, že existencia nájomnej zmluvy bola osvedčená. Existencia nájomnej zmluvy je tak doložená výlučne tvrdením navrhovateľky. Odporca dôrazne odmietol existenciu akejkoľvek nájomnej zmluvy k Bytu, o čom svedčí aj obsah samotnej výpovede z nájmu, kde je uvedené, že odporca existenciu nájmu neuznáva a výpoveď podáva výlučne z opatrnosti. Skonštatoval, že konanie o neplatnosť výpovede je konaním sporovým, kde účastníci majú povinnosť tvrdenia a k tomu prislúchajúcu dôkaznú povinnosť. Nie je pritom možné bezdôvodne favorizovať navrhovateľku, ktorá zatiaľ nie len že neunesla dôkazné bremeno existencie nájomnej zmluvy, ale túto existenciu ani len neosvedčila. Okresný súd tak podľa názoru odvolateľa nezistil skutkový stav veci ani v rozsahu postačujúcom na nariadenie predbežného opatrenia. Na základe uvedeného navrhol odvolaním napadnutý výrok uznesenia okresného súdu zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie.

Navrhovateľka vo vyjadrení k odvolaniu odporcu zotrvala na svojom tvrdení, že medzi ňou a právnym predchodcom odporcu bola uzatvorená nájomná zmluva. V tejto súvislosti poukázala na skutočnosť, že Občiansky zákonník pripúšťa, že nájomná zmluva môže byť uzatvorená písomnou formou. Navyše judikatúra pripustila i možnosť, že nájomný vzťah môže byť založený i zmluvou uzatvorenou konkludentne. Zopakovala, že predmetný byt užíva už od roku 1999, riadne zaň uhrádza nájomné, čo bolo preukázané výpismi z účtu navrhovateľky (predloženými spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia), a až do nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu odporcom, bolo jej užívanie nerušené. Pokiaľ sa jedná o osvedčenie existencie nájomného vzťahu, k svojmu vyjadreniu pripojila i potvrdenie zo dňa 25. 10. 2007, ktorým právny predchodca odporcu udelil súhlas bývalému manželovi navrhovateľky, aby predmetný byt aj s manželkou a deťmi užíval. Vzhľadom k uvedenému navrhla odvolaním napadnutý výrok uznesenia okresného súdu potvrdiť

Krajský súd, ako súd odvolací, odvolanie prejednal v rozsahu určenom § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie, podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. ako vecne správne potvrdil. V odvolaním nenapadnutej časti zostalo uznesenie okresného súdu nedotknuté.

Predbežné opatrenie je jedným zo zabezpečovacích inštitútov v civilnom procese. Jeho zabezpečovacia funkcia sa prejavuje najmä v jeho schopnosti dočasnou a provizórnou úpravou zabrániť nepriaznivým následkom, ktoré mohli pred začatím konania alebo už v začatom konaní nastať. Je možné ho nariadiť pred začatím konania, ako aj v už začatom konaní v súlade s § 102 ods. 1 O. s. p.. Z uvedeného vyplýva, že predbežné opatrenie nemá charakter konečného rozhodnutia a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Nariadením predbežného opatrenia navrhovateľ nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z uvedeného charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému

sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že existuje nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi predbežného opatrenia a jeho návrh by tak mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie, počnúc preukázaním potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, cez osvedčenie dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, až po preukázanie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Potreba prenesenia dôkazného bremena výlučne na navrhovateľa predbežného opatrenia vyplýva zo skutočnosti, že účastníci nemusia byť pred rozhodnutím o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vypočutí, čo súvisí s tým, že výsluch by mohol zmariť účel predbežného opatrenia.

Okresný súd vyššie naznačené špecifiká predbežného opatrenia pri svojom rozhodovaní plne zohľadnil. Odvolací súd, vychádzajúc z rozsahu a dôvodov odvolania (§ 212 ods. 1 O. s. p.), po preskúmaní napadnutého výroku uznesenia prvostupňového súdu, aplikujúc ustanovenie § 219 ods. 2 O. s. p., sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého výroku uznesenia a konštatuje správnosť dôvodov a právnych úvah, na podklade ktorých prvostupňový súd rozhodol. Na zdôraznenie jeho správnosti navyše dodáva :

Ako už bolo uvedené vyššie, okresný súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia považoval za dôvodný, keď mal z listín predložených navrhovateľkou za osvedčené, že navrhovateľka užíva predmetný Byt od roku 1999 na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ústne uzatvorená s právnym predchodcom odporcu a za uvedený byt uhrádza nájomné. Pokiaľ sa jedná o dlh na nájomnom, ktorý sa stal výpovedným dôvodom z nájmu Bytu, mal za osvedčené, že tento vznikol nezávisle od vôle navrhovateľky a navrhovateľka navyše z celkového dlžného nájomného vo výške 800 EUR uhradila už sumu 550 EUR. Rovnako mal za preukázané, že neudelením súhlasu odporcu, ako vlastníka bytu, s uzavretím zmluvy o zduženej dodávke elektriny, došlo k odpojeniu predmetného Bytu od dodávok elektrickej energie, v čoho dôsledku je toho času Byt neobývateľný. Na základe uvedeného okresný súd ustálil, že navrhovateľka predložením listinných dôkazov osvedčila pravdepodobnosť svojho nároku vo veci samej ako i nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania, keď účelom predbežného opatrenia v predmetnom prípade je dočasné zabezpečenie dodávok elektriny pre predmetný Byt, a to až do právoplatného vyriešenia otázky platnosti výpovede z nájmu Bytu.

Odvolací súd sa stotožňuje s názorom okresného súdu, že v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia bola zo strany navrhovateľky osvedčená dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana vo veci samej, keď navrhovateľka nie len svojimi tvrdeniami o uzavretí ústnej zmluvy o nájme v roku 1999, ale aj listinným dôkazmi v prvom rade osvedčila, že predmetný Byt dlhodobo užíva na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola ústnou formou uzatvorená s právnym predchodcom odporcu. Navrhovateľka viacerými potvrdeniami o zrealizovaní transakcie (na č. l. 12 - 15 spisu) osvedčila, že za užívanie predmetného Bytu uhrádza nájomné, pričom z pripojeného spisu (vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/41/2013) odvolací súd zistil, že toto nájomné je tvorené nie len úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka tepla na ústredné kúrenie, teplo na ohrev vody, vodné a stočné, a pod.), t. j. položkami služieb, ktorá navrhovateľka sama spotrebovala, ale aj základnými mesačnými preddávkami tvorenými napr. poisťným nehnuteľnosti, daňou z nehnuteľnosti, príspevkom za správu, fondom prevádzky údržby a opráv, t. j. položkami, ktoré je povinný uhrádzať samotný vlastník bytu (§ 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Z predmetného je možné vyvodiť, že navrhovateľka neužíva predmetný byt bezodplatne (len uhrádzaním služieb, ktoré sama spotrebúva), ale aj uhrádzaním položiek, ktoré je inak povinný hradiť vlastník bytu, čo je možné považovať za uhrádzanie nájomného najmä s poukazom na výpovede bývalého manžela odporkyne a štatutárneho zástupcu právneho predchodcu odporcu p. Bielika, nachádzajúce sa v už citovanom pripojenom spise. Z týchto výpovedí totiž vyplýva, že právny predchodca odporcu uvedený byt využíval na ubytovanie svojich zamestnancov tak, že tento byt dával príslušným zamestnancom a ich rodinám do užívania, pričom uvedení zamestnanci boli následne povinní uhrádzať „všetko, čo príde na platenie v súvislosti s Bytom podľa predpisu, ktorý poslal správca alebo bytové družstvo“ (č. l. 103 - 107 a 176 pripojeného spisu). Tým boli podľa názoru odvolacieho súdu predbežne osvedčené jednotlivé pojmové znaky nájomnej zmluvy, t. j. dočasné a odplatné prenechanie spôsobilého predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi do užívania, o čom nepriamo svedčí aj potvrdenia zo dňa 25. 10. 2007, predložené navrhovateľkou v odvolacom konaní, ktorým právny predchodca odporcu udelil bývalému manželovi navrhovateľky a jeho rodine súhlas s užívaním Bytu, ďalej list Stredoslovenskej energetiky a. s. zo dňa 4. 3. 2015 (predložený spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia), z ktorého vyplýva, že bývalý manžel navrhovateľky uhrádzal platby za elektrickú energiu dodávanú Bytu, ako aj samotná výpoveď z nájmu Bytu, v ktorej odporca existenciu nájomného vzťahu pripustil. Z obsahu

návrhu na začatie konania ako aj z už spomínaných potvrdení o zrealizovaní transakcie ďalej vyplýva, že hoci vznikol na predmetnom byte vo vzťahu k bytovému družstvu nedoplatok v celkovej výške 800 EUR, odporkyňa platbami zo dňa 26. 3. 2015, 19. 4. 2015, 19. 5. 2015 a 19. 6. 2015 uhradila z uvedenej dlžnej sumy čiastku 550 EUR. Vzhľadom na dátum výpovede z nájmu bytu (8. 6. 2015), v ktorom čase už bol dlh navrhovateľky na nájomnom len vo výške 300 EUR, možno mať pochybnosti o tom, či v rozhodnom čase, kedy bola výpoveď z nájmu bytu navrhovateľke doručená (o ktorom dátume odvolací súd vedomosť nemá), výpovedný dôvod z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ (nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa), existoval. Navyše navrhovateľka písomnou výzvou zo dňa 29. 4. 2014 adresovanou právnej zástupkyňi odporcu (č. I. 10 spisu) osvedčila svoj záujem riadne a včas uhrádzať nájomné, keď žiadala o oznámenie výšky nedoplatkov na nájomnom, a predložením odpovede zo dňa 6. 5. 2014 na uvedenú žiadosť (na č. I. 11 spisu) preukázala i neochotu odporcu uvedené informácie navrhovateľke poskytnúť. Vzhľadom k uvedenému vznikajú odôvodnené pochybnosti, či neuhrádzaním nájomného v plnej výške (o ktorej ale navrhovateľa zrejme vedomosť nemala) mohlo zo strany navrhovateľky dôjsť k porušeniu povinností nájomcu (navrhovateľky) z nájmovej zmluvy hrubým spôsobom.

Pokiaľ sa jedná o ďalšiu podmienku na nariadenie predbežného opatrenia, a to osvedčenie nebezpečenstva bezprostrednej ujmy, tu je len v krátkosti potrebné uviesť, že nakoľko mal okresný súd z listinných dôkazov za preukázané, že odporca vyjadril nesúhlas s uzatvorením zmluvy o združenej dodávke elektriny pre predmetný byt, v dôsledku čoho bol Byt od dodávok elektriny odpojený, čo nakoniec nespochybnil ani samotný odporca, bol správny záver okresného súdu o tom, že do rozhodnutia o (ne)platnosti výpovede z nájmu bytu, je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov a zabezpečiť dodávku elektriny pre predmetný byt. Nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa odporcovi uloží zabezpečiť dodávku elektriny do bytu užívaného nájomcom, je dočasné opatrenie, bez ktorého by mohol nastať ťažko zvrátiteľný alebo nenapraviteľný stav, t. j. strata obydlija navrhovateľky. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd výrok uznesenia okresného súdu, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené, podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. ako vecne správny potvrdil. Odvolaním nenapadnutý výrok uznesenia okresného súdu o zamietnutí návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v prevyšujúcej časti zostal nedotknutý (§ 206 ods. 2 O. s. p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3: 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.