

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 1Cob/89/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1217201683
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Sedláčková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1217201683.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Sedláčkovej a členiek senátu Mgr. Soni Pekarčíkovej a JUDr. Andrey Haitovej v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, v mene ktorého koná Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Junácka 4, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 00 179 663, zast.: Advokátska kancelária Kucek & Partners, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 36 865 192 proti žalovanému: PRO-SPORTAM, spol. s r.o., Pražská 11, 811 04 Bratislava, IČO: 31 387 462, zast.: JUDr. Adela Valocká, advokátka, Radvanská 1, P.O.BOX 255, 810 00 Bratislava o vypratanie nehnuteľnosti, o nariadenie neodkladného opatrenia a o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/26/2017-96 zo dňa 5.4.2017 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/26/2017-96 zo dňa 5.4.2017
p o t v r d z u j e .

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie stupňa zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žalobca žiadal, aby súd nariadil žalovanému zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností a akéhokoľvek poškodzovania nehnuteľností, aby neprenechal nehnuteľnosti do užívania tretej osobe a nevstupoval do nehnuteľností, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný ako nájomca napriek riadnemu a platnému odstúpeniu od nájomnej zmluvy odmieta vypratať nehnuteľnosti, čo je neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva žalobcu, zvyšuje sa tým dlh žalovaného a žalovaný získava majetkový prospech, ktorý je bezdôvodným obohatením. Súčasne uviedol, že žalovaný má so spoločnosťou Tripod s.r.o. uzavretú zmluvu o spolupráci, pričom jej umožnil užívať nehnuteľnosti v C. napriek dojednanému zákazu dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

2. V danom prípade dospel prvoinštančný súd k záveru, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, a to prostredníctvom nariadenia požadovaného neodkladného opatrenia. Ďalej uviedol, že medzi subjektmi konania je sporné, či odstúpenie od nájomnej zmluvy vykonané Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 10.11.2016 bolo platným právnym úkonom, nakoľko žalovaný ho považuje za neplatné z dôvodu rozporu s nájomnou zmluvou. Konajúci súd mal za to, že samotná skutočnosť, že žalovaný odmieta nehnuteľnosti vypratať z dôvodu, že považuje odstúpenie od zmluvy za neplatné, čím sa žalovaný podľa tvrdenia žalobcu bezdôvodne obohacuje, nie je dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko jeho nariadením by taktiež mohla vzniknúť škoda na strane žalovaného, keďže by bol povinný zdržať sa užívania predmetnej nehnuteľnosti. Podľa názoru prvoinštančného súdu by nariadením neodkladného opatrenia nedošlo k odstráneniu spornosti medzi subjektmi konania, práve naopak, mohlo by dôjsť ešte k jej prehĺbeniu. Súčasne konštatoval, že žalobca dostatočným spôsobom neosvedčil ani potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, či existenciu bezprostrednej

hrozby ujmy v dôsledku poškodenia nehnuteľností, ktorá by mu vznikla nenariadením neodkladného opatrenia, nakoľko do spisu nezaložil žiaden dôkaz, že sa žalovaný správa spôsobom, ktorý by jeho obavu odôvodňoval. Žalobcovo tvrdenie, že inú nehnuteľnosť v rozpore s nájomnou zmluvou žalovaný prenechal do podnájmu spoločnosti Tripod s.r.o., nie je podľa mienky konajúceho súdu pre nariadenie neodkladného opatrenia v tomto konaní relevantné vzhľadom k tomu, že žalovaný má vedomosť o súdnom spore, reaguje na výzvy súdu, pričom zo žiadneho dôkazu založeného do spisu nevyplývalo, že prenechanie predmetných nehnuteľností do podnájmu spoločnosti Tripod s.r.o. bezprostredne hrozí. S poukazom na uvedené skutočnosti mal súd prvej inštancie za to, že v danom prípade nebolo preukázané splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

3. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Uviedol, že pri návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú zákonné minimá na splnenie povinnosti tvrdenia a dôkaznej povinnosti odlišné ako pri konaní vo veci samej, nakoľko skutočnosti, z ktorých sa vyvodzuje dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemusia byť preukázané dôkazmi, ale dôvodnosť návrhu je potrebné osvedčiť. Žalobca má za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný vtedy, ak osvedčí potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, resp. obavu, že exekúcia bude ohrozená, pričom miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Žalobca vyjadril nesúhlas s postupom súdu prvej inštancie, ktorý zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu, že jeho nariadením by tiež mohla vzniknúť škoda na strane žalovaného, keďže by bol povinný zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností. V tejto súvislosti uviedol, že pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd vždy rieši pomer dvoch proti sebe stojacich rozdielných práv a záujmov žalobcu a žalovaného, pričom musí starostlivo zvažovať, či sú vo veci prítomné zákonom predpokladané skutočnosti, ktoré by odôvodňovali preventívny zásah súdu do vzťahu týchto strán. Vytýkal súdu prvej inštancie, že pri posudzovaní práv a záujmov žalobcu a žalovaného konajúci súd vôbec nezohľadnil vzniknuté a osvedčené bezdôvodné obohatenie žalovaného, ktorý za užívanie nehnuteľností neplatí, čo bolo aj dôvodom odstúpenia od nájomnej zmluvy č. 3/2013. Ďalej vytýkal prvoinštančnému súdu, že v napadnutom uznesení dostatočným spôsobom nereagoval na jeho zásadnú a relevantnú námietku o bezodkladnej potrebe úpravy pomerov medzi stranami sporu s poukazom na preukázateľne existujúcu škodu, ktorá vznikla žalobcovi neoprávneným užívaním nehnuteľností, pričom bez nariadenia neodkladného opatrenia sa táto škoda do rozhodnutia vo veci samej bude stále zvyšovať. Ohľadom zásahu do práv daného subjektu neodkladným opatrením žalobca poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 9. februára 2017, sp. zn. 3 Obdo 1/2017. Žalobcovi nie je ďalej zrejmé, na základe čoho dospel konajúci súd k záveru, že nariadením neodkladného opatrenia by nedošlo k odstráneniu spornosti medzi subjektmi konania, práve naopak, mohlo by dôjsť k jej prehĺbeniu. Žalobca má za to, že preventívny zásah súdu by za daných okolností mal zmierniť následky aktuálneho stavu a poskytnúť ochranu žalobcovi, ktorý nemá žiadne iné dostupné prostriedky na ochranu svojich práv. Na záver odvolania žalobca namietal, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď napriek osvedčenej existencii uzavretej zmluvy o vzájomnej spolupráci a podnikaní zo dňa 6.1.2014 medzi žalovaným a spoločnosťou Tripod s.r.o. vyvodil záver, že tvrdenie žalobcu „že inú nehnuteľnosť v rozpore s nájomnou zmluvou žalovaný prenechal do podnájmu spoločnosti Tripod s.r.o., nie je pre nariadenie neodkladného opatrenia relevantné vzhľadom k tomu, že žalovaný má vedomosť o súdnom spore, reaguje na výzvy súdu“. Žalobca v tejto súvislosti priložil k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 9.2.2017, č.k. 9Co 10/2017-63, z ktorého vyplýva, že zmluva o vzájomnej spolupráci a podnikaní javí známky obchádzania zákazu prenechania predmetu nájmu do podnájmu, a preto existuje obava, že žalovaný umožní v rámci spoločného výkonu podnikateľskej činnosti dvoch podnikateľských subjektov užívať aj nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom nájmu v zmysle nájomnej zmluvy č. 3/2013. Na základe všetkých uvedených skutočností žalobca navrhoval, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovie.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu zo dňa 25.5.2017 uviedol, že podľa jeho názoru v danej veci neboli a nie sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Poukázal na skutočnosť, že so žalovaným uzavrel od roku 2005 celkovo tri nájomné zmluvy, a preto nemožno zo strany žalovaného hovoriť o akomkoľvek neoprávnenom konaní vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam. Za zásadnú považuje žalovaný skutočnosť, že právny medzi ním a žalobcom trvá o dobu viac ako 10 rokov, a teda súčasne tvrdenie žalobcu o nevyhnutnosti bezodkladnej úpravy

vzťahy považuje žalovaný za nedôvodné. Súčasne podotkol, že žalobca nepreukázal žiadne konanie žalovaného, ktorým by malo dôjsť k poškodzovaniu predmetu nájmu, a preto nie je podľa mienky žalovaného zrejme, z akého dôvodu sa žalobca domáha okamžitej ochrany pred poškodením dotknutých nehnuteľností. Žalovaný považuje takisto za nepreukázané tvrdenie žalobcu o prenechaní predmetu nájmu tretím osobám, pričom zároveň podotkol, že otázka možnosti alebo nemožnosti prenechania časti predmetu nájmu do podnájmu je súčasťou prebiehajúceho súdneho sporu. Žalovaný ďalej poukázal na skutočnosť, že priamo spoločnosti Tripod, s.r.o. bolo Okresným súdom Bratislava II uznesením, č.k. 58C 150/2016 zo dňa 27.7.2016 nariadené neodkladné opatrenie, aby sa zdržal vyberania poplatku za parkovanie motorových vozidiel na nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a teda v súčasnosti neexistuje ani len potenciálna hrozba, že by tejto spoločnosti žalovaný prenechal predmet nájmu do užívania. V súvislosti s tvrdením žalobcu o neplatení za predmet nájmu žalovaný uviedol, že táto otázka je súčasťou vzájomného sporu zmluvných strán, ktorý je predmetom riešenia súdu vo veci samej. Žalovaný má za to, že pokiaľ nedôjde k vyriešeniu ich vzájomného sporu rozhodnutím súdu vo veci samej, žalobca nemôže s predmetom nájmu žiadnym spôsobom nakladať ani ho využívať, a teda nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia by nedošlo k žiadnej zmene vo vzťahu k údajne vznikajúcej škode deklarovanej žalobcom. Podľa mienky žalovaného tento užíva predmet nájmu oprávnene v súlade s podmienkami príslušných nájomných zmlúv a vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam nekoná nič, na čo by nebol oprávnený. Žalovaný má zároveň za to, že nariadenie neodkladného opatrenia by za danej situácie predstavovalo značnú nerovnováhu v postavení strán konania, preto navrhoval, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

5. Odvolací súd prejednal vec v rozsahu a medziach odvolania podľa § 379 - 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, keď napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je vecne správne.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré považuje za vecne správne a v súlade s § 220 ods. 2 CSP.

7. Odvolací súd na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia uvádza, že súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom vysporiadal so všetkými skutočnosťami uvedenými žalobcom v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V zmysle platnej právnej úpravy (§ 324 a nasl. CSP) môže súd nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom žalobca musí opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu. Žalobca je povinný okrem opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísať tiež skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd prvej inštancie vyhodnotil návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný, nakoľko neboli splnené základné zákonné predpoklady pre jeho nariadenie, a to správne.

8. Žalobca v danom prípade žiada nariadiť neodkladné opatrenie z dôvodu potreby bezodkladnej úpravy pomerov. Potrebu upraviť pomery medzi stranami sporu zdôvodňuje tým, že žalovaný napriek platnému odstúpeniu od zmluvy odmieta vypratať nehnuteľnosť, čo považuje žalobca za neoprávnený zásah do svojho vlastníckeho práva a zároveň sa zvyšuje dlh žalovaného. Žalobca má za to, že neodkladným opatrením možno v tomto prípade zamedziť vzniku škody, prípadne zamedziť jej rozširovaniu. Odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie konštatuje, že samotná skutočnosť, že žalovaný odmieta vypratať nehnuteľnosť z dôvodu, že považuje odstúpenie od zmluvy za neplatné, čím sa žalovaný podľa tvrdenia žalobcu bezdôvodne obohacuje, nie je dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. S poukazom na uvedené možno mať za to, že žalobca v súvislosti s nariadením neodkladného opatrenia neosvedčil potrebu upraviť pomery medzi stranami sporu.

9. Ako ďalší dôvod zakladajúci potrebu upraviť pomery medzi stranami sporu žalobca označil skutočnosť, že žalovaný prenechal do užívania tretej osobe nehnuteľnosti, ktoré má žalovaný v nájme na základe nájomnej zmluvy č. 19/2010, a preto existuje reálna obava, že žalovaný umožní užívať aj nehnuteľnosti,

ktoré boli predmetom nájmu v zmysle nájomnej zmluvy č. 3/2013. Odvolací súd v tejto súvislosti uvádza, že v danom prípade žalobca neosvedčil reálne hroziacu ujmu spočívajúcu v tom, že žalovaný prenechá dotknutý predmet nájmu do užívania tretej osobe, keďže túto skutočnosť nemožno odvodzovať len z toho, že inú nehnuteľnosť, ktorú má žalovaný v nájme, umožnil užívať tretej osobe, a to napriek nemožnosti dať takúto nehnuteľnosť do podnájmu.

10. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správne potvrdil.

11. Toto uznesenie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 tretia veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).