

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 15C/132/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7518203173
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Puškášová
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2018:7518203173.1

Uznesenie

Okresný súd Košice -okolie v právnej veci žalobkyne B. L., bytom M. L. Č..XX, zastúpená JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou AK, Štúrova 20, Košice, proti žalovanej: Obec Malá Lodina, so sídlom Obecného úradu Malá Lodina č. 84, 044 81 Kysak, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia taktó

rozhodol:

Súd ukladá žalovanej umožniť žalobkyni užívanie nebytových priestorov v budove Obecného domu v Malej Lodine, nachádzajúci sa na prízemí so samostatným vchodom na účel predajne potravín podľa nájomnej zmluvy č. 1/2008 uzavretej dňa 21.11.2008 medzi žalobkyňou a žalovanou a ukladá žalovanej zdržať sa prerušenia odberu pitnej vody žalobkyňou v prenajatých priestoroch.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podaným neodkladným opatrením žiadala, aby súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, čo odôvodnila tým, že uznesením sp. zn. 5Co/123/2018 zo dňa 16.04.2018 Krajský súd v Košiciach zmenil uznesenie Okresného súdu Košice - okolie sp. zn. 18C/930/2017 zo dňa 8.11.2017 a na základe návrhu žalobkyne B. L. nariadil neodkladné opatrenie, ktorým umožnil žalovanej v Obci Malá Lodina zdržať sa prerušenia odberu elektrickej energie žalobkyňou užívaných nebytových priestorov v bude Obecného úradu v Malej Lodine, nachádzajúcich sa na prízemí so samostatným vchodom, na prevádzku predajne potravín, v súlade s nájomnou zmluvou č. 1/2008, uzavretou medzi sporovými stranami dňa 21.11.2008 a zároveň umožnil žalovanej umožniť žalobkyni užívať tieto priestory. Krajský súd tak rozhodol na základe odvolania žalobkyne proti rozhodnutiu okresného súdu, ktorý zamietol návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý žalobkyňa podala z dôvodu, že napriek už uvedenej nájomnej zmluve a z nej vyplývajúceho nájomného vzťahu, jej žalovaná ako prenajímateľka bráni užívať nebytové priestory, a to prerušením odberu elektrickej energie.

2. Dňa 11.05.2018 po doručení predmetného rozhodnutia krajského súdu žalovaná síce v súlade s týmto rozhodnutím obnovila dodávku elektrickej energie v priestoroch, ktoré užíva žalobkyňa na účel predajne potravín, avšak prerušila dodávku vody do týchto priestorov.

3. Žalobkyňa prevádzkuje v prenajatých priestoroch predajňu potravín, pričom pri tejto činnosti je nevyhnutné pripojenie na rozvod vody, žalobkyňa ďalej uviedla, že na Okresnom súde Košice - okolie sa pod sp. zn. 14C/151/2012 viedlo konanie o vyslovenie neplatnosti výpovede z nájmu zo dňa 20.01.2012, medzi tými istými sporovými stranami, ktoré právoplatne skončil dňa 16.03.2017 rozsudkom s tým, že uvedená výpoveď z nájmu je neplatná. Navyše dovolanie, ktoré bolo podané Obcou Malá Lodina Najvyšší súd SR svojím uznesením sp. zn. 3Cdo/160/2017 zo dňa 17.04.2018 zamietol.

4. Ďalej uviedla, že žalovaná využila skutočnosť, že právoplatným skončením konania o neplatnosť výpovede nájmu zo dňa 20.11.2012 zaniklo predbežné (neodkladné) opatrenie zo dňa 14.08.2012.

5. Na Okresnom súde Košice - okolie prebieha pod sp. zn. 14C/68/2014 konanie o protinávru žalovanej a to pod sp. zn. 14C/151/2012 o vypratanie nehnuteľnosti, v ktorom doposiaľ nebolo meritórne

rozhodnuté. Žalobkyňa má však za to, že odpojením priestorov žalobkyne od elektriny, teraz od vody, sa snaží protiprávne vynútiť žalovaná vypratanie nebytových priestorov, ktoré má v nájme žalobkyňa, čím by žalovaná dosiahla neužívanie predmetných priestorov pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý (30.11.2018), a to napriek tomu, že z hľadiska práva by na takéto vypratanie priestorov by žalobkyňa nemala právny nárok. Žalobkyňa zároveň uviedla, že je samostatne zárobkovo činnou osobou a prevádzkovanie uvedenej predajne je jediným zdrojom jej obživy a prerušenie dodávky vody by bolo pre žalobkyňu doslova likvidačné.

6.Podľa ust. § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení, súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

7.Podľa ust. § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8.Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala, alebo niečo znášala.

9.Podľa ust. § 329 ods.1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

10. V zmysle citovaných ustanovení predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je:

- 1) osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana,
- 2) osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená (t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy),
- 3) preukázaný vzťah navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej (ktorá podmienka musí byť splnená iba v prípade neodkladných opatrení, nariadených počas konania).

11.Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie jednotlivo ako aj vo vzájomnej súvislosti. Pred nariadením neodkladného opatrenia, súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré by boli potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov sporových strán by bolo právo navrhovateľa neodkladného opatrenia ohrozené.

12. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5Cdo/91/2012). Podľa právnej teórie (Števec M. a kolektív Civilné právo procesné, Eurokódex s.r.o. Bratislava 2010, str. 309) osvedčenie, na rozdiel od dokazovania, znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Postačuje, že osvedčené skutočnosti sa mu so zreteľom na všetky okolnosti javia ako nanajvýš pravdepodobné (viď ÚS SR I ÚS 102/2005, III. ÚS 298/2008).

13.Pred nariadením neodkladného opatrenia v zmysle ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP súd vychádza z vymedzenia neodkladného opatrenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne odôvodnený vzhľadom na rozsah navrhovaného opatrenia. Povinnosť niečo vykonať alebo niečo sa zdržať alebo niečo znášať, súd uloží takým spôsobom, aby nenarušil činnosť strany sporu, ktorá je nevyhnutná pre plnenie jej povinnosti voči tretím osobám, alebo aby ju neobmedzoval v ekonomickej činnosti, čo by v konečnom dôsledku mohlo negatívne ovplyvniť uspokojenie práv strany sporu, ktorá podala návrh.

14.V prejednávanej veci je zrejmé, že dňa 21.11.2008 bola uzavretá nájomná zmluva č. I/2008 medzi prenajímateľom Obcou Malá Lodina a nájomcom B. L., kde predmetom prenájmu sú nebytové priestory a to dve miestnosti na prízemí Obecného domu v Malej Lodine so samostatným vchodom, a to za účelom zriadenia predajne potravín, v zmluve v čl. VIII je uvedená doba nájmu, ktorá sa uzatvára s účinnosťou 30.11.2008 na dobu 10 rokov, t.j. do 30.11.2018 a zaniká dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou vo výpovednej lehote 3 mesiace.

15. Dňa 5.04.2013 žalovaná Obec Malá Lodina zaslala žalobkyni list, ktorým jej dala výpoveď z nájmu, a teda výpovedná doba mala uplynúť dňa 31.07.2013, a zároveň dňa 3.10.2017 žalovaná zaslala žalobkyni výzvu na vypratanie nehnuteľnosti s tým, že dňa 15.10.2017 budú nebytové priestory, ktoré užíva, odpojené od odberu elektrickej energie.

16. Uznesením Krajského súd v Košiciach sp. zn. 18C/930/2017, zo dňa 16.04.2018 bolo rozhodnuté o povinnosti žalovanej umožniť žalobkyni užívanie nebytových priestorov a zároveň uložené žalovanej zdržať sa prerušenia odberu elektrickej energie v prenajatých priestoroch.

17. Žalobkyňa preukázala skutočnosť, že po doručení rozhodnutia krajského súdu, v súlade s týmto rozhodnutím obnovila dodávku elektrickej energie v priestoroch, ktoré užíva žalobkyňa na účel predajne potravín, avšak prerušila dodávku vody do týchto priestorov. Z uvedených skutočností je nesporné, že žalovaná využila skutočnosť, že právoplatným skončením konania o neplatnosť výpovede nájmu zo dňa 20.11.2012, zaniklo aj neodkladné opatrenie zo dňa 14.08.2012, z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že je preukázaná naliehavá potreba neodkladnej úpravy pomerov strán, keďže bez takejto úpravy by došlo zo strany žalovanej k zásahu do užívania predmetných nehnuteľností žalobkyňou, a to tým, že žalovaná odpojí predmetné priestory aj od prívodu vody, a teda by priamo došlo k ohrozeniu.

18. V danom prípade, právo, ktoré mu sa má poskytnúť neodkladným opatrením ochrana, je právo žalobkyne, ktoré vyplýva z ešte doposiaľ platnej zmluvy o nájme č. 1/2008 užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve, keďže doposiaľ táto zmluva je platná (rozsudok sp. zn. 14C/151/2012, právoplatné dňa 16.03.2017). Z vyššie uvedených dôvodov vyplýva naliehavá potreba neodkladnej úpravy pomerov strán, keďže bez takejto úpravy by došlo k zásahu do užívania predmetných nehnuteľností žalobkyňou tým, že žalovaná by odpojila predmetné priestory od prívodu vody, pričom žalobkyňa je doposiaľ nájomníčkou nebytových priestorov v zmysle platnej zmluvy.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie (§ 357 písm. a) C.s.p.).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnuté vydané v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).