

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 6Co/5/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8721201523
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Radomský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8721201523.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Andreja Radomského a členov senátu JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Jozefa Angeloviča, v spore žalobcu (žalovaného v konaní o nariadenie neodkladného patrenia): Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike, so sídlom Odborárske námestie 2618/3, 815 70 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 30779618, právne zastúpeného Beňo & partners advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie svätého Egídia 40/93, 058 01 Poprad, IČO: 44 250 029, proti žalovaným: (žalobca v konaní o nariadenie neodkladného patrenia) 1./ H. Č., X.. XX.XX.XXXX, L. Y. V. - V. Z. XXXXX, XXX XX V. Z., právne zastúpenému JUDr. Alžbetou Čalfovou, advokátkou, so sídlom Rovniankova 15, 851 02 Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 41572467, 2./ E.. C. Č., X.. XX.XX.XXXX, L. Y. V. - V. Z. XXXXX, XXX XX V. Z., o vypratanie nehnuteľnosti a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu (žalovaného v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia) proti uzneseniu Okresného súdu Poprad, č. k. 11C/26/2021-67 z 29. novembra 2021 takto jednohlasne

rozhodol:

I. Potvrďuje uznesenie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením uložil žalobcovi povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzovania výkonu nájomných práv žalovaného v 1. rade podľa nájomnej zmluvy z 31. októbra 1997, k bytu č. XX, I. kategórie nachádzajúcemu sa na prízemí objektu penziónu F., so súpisnom číslom XX, postaveného na parcele M.-F. Č.. XX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2591 m², zapísaného na LV č. XXX pre k. ú. V. Z., obec Y. V., okres J., ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, chodby a komory, do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Súd prvej inštancie vec posúdil v zmysle ustanovení § 324 ods. 1, ods. 3, § 325 ods. 1, ods. 2, § 326 ods. 1, § 329 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Poprad 10. júna 2021 voči žalovaným domáha vypratania nehnuteľnosti, a to bytu I. kategórie nachádzajúceho sa na prízemí objektu penziónu F., so súpisným číslom XX, postaveného na parcele M.-F. Č.. XX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2591 m², zapísaného na LV č. XXX pre k. ú. V. Z., obec Y. V., okres J., pozostávajúceho z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, chodby a komory. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že zastúpený obchodnou spoločnosťou R., R.. R. K.. S.. 30. októbra 1997 uzatvoril so žalovaným v 1. rade zmluvu o nájme bytu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. XX v objekte F.. V článku II. tejto zmluvy bol nájom dohodnutý na dobu určitú, t. j. do doby, kedy bude nájomcovi zabezpečený náhradný byt v zmysle rozsudku Okresného súdu Poprad sp. zn. 12C/153/92, ktorý nadobudol právoplatnosť 21. augusta 1992. Žalovanému v 1. rade zabezpečil náhradný byt v objekte H. v V. Z., o čom ho informoval listom z 29. novembra 2000 a následne aj byt v bytovom dome pri hoteli H.

v Ž., o čom ho informoval listom zo 14. júla 2000. Vzhľadom na zabezpečenie náhradného bytu má za to, že nájom skončil uplynutím doby, a preto navrhuje vypratanie bytu č. XX.

4. Žalovaný v 1. rade dňa 9. novembra 2021 doručil súdu prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd uložil žalobcovi povinnosť dodržiavať nájomnú zmluvu uzatvorenú 30. októbra 1997 a v rámci nej mu zabezpečiť nerušené užívacie práva v prenajatej nehnuteľnosti. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný v 1. rade odôvodnil tým, že medzi ním a žalobcom existuje nájomný vzťah naposledy upravený v roku 1997. Do 31. decembra 2020 bol objekt užívaný obchodnou spoločnosťou F., R.. R. K.. S.. Po skončení nájomného vzťahu s touto obchodnou spoločnosťou zamestnanec žalobcu vymenil zámok na vstupných dverách do objektu a zabránil jemu a členom jeho domácnosti (z ktorých sú dvaja držiteľmi preukazu ŤZP) vstúpiť do objektu penziónu F.. Kľúč mu síce odovzdal, ale tento kľúč nebol kľúčom od zámku na vstupných dverách. Keďže žalobca na výzvu o nápravu nereagoval s využitím inštitútu svojpomoci zabezpečil výmenu zámku. Žalobcu o tom informoval a zaslal mu dva kusy kľúčov. Po vstupe do bytu (po výmene zámku) zistil, že žalobca nechal v objekte odstaviť dodávku vody. Teda aj keď má prístup k osobným veciam v byte, byt aj napriek riadnej úhrade nájomného užívania nemôže. Voda bola ohrievaná ohrievacím elektrickým telesom a on riadne uhrádza aj platby za dodávky elektrickej energie.

5. Súd prvej inštancie vec skutkovo posúdil tak, že žalovaný v 1. rade užíva byt č. XX, A.. kategórie nachádzajúci sa na prízemí objektu penziónu F., so súpisným číslom XX, postaveného na parcele M.-F. Č.. XX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2591 m², zapísaného na LV č. XXX pre k. ú. V. Z., obec Y. V., okres J., pozostávajúci z dvoch obytných miestností, kuchyne, chodby a komory na základe nájomnej zmluvy z 31. októbra 1997. Nájom bol dohodnutý na dobu určitú do doby zabezpečenia primeraného náhradného bytu v oblasti Y. V., a to v zmysle rozsudku Okresného súdu Poprad, č. k. 12C/153/92-37 z 9. júla 1992, ktorý nadobudol právoplatnosť 21. augusta 1992. Okresný súd Poprad v uznesení, sp. zn. Er/1842/2001 z 31. januára 2014 konštatoval, že exekúciu zastavil z dôvodu, že exekučný titul sa doposiaľ nestal vykonateľným z dôvodu, že exekučnému súdu nebolo nespochybniteľne preukázané zabezpečenie bytovej náhrady zo strany oprávneného. Z toho vyplýva, že obe ponuky žalobcu (ubytovanie v objekte H. aj v objekte H.Í.) už boli súdom vyhodnotené ako neprimerané a žalobca aj napriek tomu bráni žalovanému v 1. rade a ostatným členom jeho domácnosti v riadnom užívaní bytu.

6. Súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel, pretože mal preukázanú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, ktorá je odôvodnená bránením žalovanému v 1. rade v riadnom užívaní predmetu nájmu, pričom kroky žalobcu možno považovať za šikanózný výkon práva, ktorý nepožíva právnu ochranu. Žalobca aj napriek tomu, že nesplnil podmienky určené právoplatným rozhodnutím súdu, znemožňuje žalovanému v 1. rade nerušený výkon práva nájmu.

7. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal včas odvolanie žalobca. Tvrdil, že nájom žalovanému v 1. rade zanikol najneskôr 29. novembra 2000, kedy mu bolo ponúknuté náhradné ubytovanie, ktorého kvalitu potvrdil aj znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný A.. U. P., ktorý súdu predložil ako prílohu tohto odvolania. Žalovaný v 1. rade spolu s členmi svojej domácnosti v spornom byte najmenej dvadsať rokov nebýva a z jeho strany ide len o účelové zneužívanie práva na nedotknuteľnosť obydľia. Syn žalovaného v 1. rade a jeho manželky v roku 2005 skolaudoval vlastný dom v X. Z.. Žalovaný v 1. rade a jeho manželka reálne bývajú v L., kde im bol v roku 2000 pridelený byt v bytovom dome na L.X. N.. Tieto skutočnosti boli skutkovo preukázané v konaní vedenom Okresným súdom Bratislava I pod sp. zn. 13C/13/1998 a Okresným súdom Poprad pod sp. zn. Er/1842/2001, čo preukazuje rozhodnutiami vydanými v týchto konaniach, ktoré súdu predkladá ako prílohy odvolania. Zdôraznil tiež, že neodkladné opatrenie má význam tam, kde je potrebné bezprostredne chrániť práva a oprávnené záujmy navrhovateľa za predpokladu, že vec neznesie odklad. K tomu by nepochybne došlo, ak by sporný byt predstavoval pre žalovaných reálne ich jediné obydlie. Predložené dôkazy však preukazujú, že tomu tak nie je už najmenej 20 rokov. Skutkovým tvrdeniam žalovaného v 1. rade o tom, že nemali k dispozícii kľúče od objektu F., tak to trvalo len minimálny čas, keď jeden z predchádzajúcich nájomcov ukončil nájomný pomer a on zvolil štandardný postup a vymenil zámky. Žalovaný v 1. rade obratom vymenil zámok za svoj, pričom potom ako ho vyzval na preplatenie nákladov s tým spojených, mu tieto náklady aj uhradil. Na základe uvedených skutočností žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietla.

8. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný v 1. rade, ktorý uviedol, že ide o zavádzanie zo strany žalobcu, pretože pokiaľ by žalobca konal a plnil v zmysle rozsudku Okresného súdu Poprad, sp. zn. 12C/153/92 z 9. júla 1992, ktorý nadobudol právoplatnosť 21. augusta 1992, bola by celá záležitosť už dávno doriešená. Znalecký posudok bol vypracovaný účelovo len z podnetu žalobcu, keďže nikdy nebolo nariadené znalecké dokazovanie súdom na preverenie bývania v objekte H.. V súčasnosti už nie je objekt H. vo vlastníctve žalobcu, ale je vo vlastníctve súkromnej osoby. Podstatné však je, že v roku 2000 nebola žiadna dokumentácia, či kolaudačné rozhodnutie k tzv. „bytu“, pretože byt, ktorý mu ponúkali ako náhradné bývanie bola pivnica a v nej lyžiareň, ktorá bola prerobená na byt pre potreby vtedajšieho kuchára z objektu E.. Navyše podľa LV č. XXX objekt H. nachádzajúci sa na parcele číslo XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie mal ako spôsob využitia zapísané pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova. Zároveň potvrdzuje, že od januára 2021 nemohol s rodinou užívať nájomný byt v objekte F. z dôvodu, že žalobca odpojil byt od dodávky vody. Inak nájomný byt užíva riadne a za jeho užívanie platí riadne a včas. Jeho syn nikdy nebol vlastníkom rodinného domu v X. Z.. Byt na L. N. v L. bol jeho manželke a synovi ponúknutý Magistrátom hlavného mesta L. na dobu určitú z dôvodu, že syn je a bol zdravotne znevýhodnený a potreboval sa vzdelávať v špeciálnej škole v L.. Do L. chodili na týždňovky, pričom on s dcérou býval v tom čase v byte, v objekte F.. Dcéra študovala na Obchodnej akadémii v J. a on pracoval ako správca objektu D.Á. J. R. K. Y. R. Z.. S manželkou a synom majú nepretržite trvalý pobyt v objekte F.. Dcéra C. sa vydala a žije vo vlastnom byte, pričom vďaka nej všetci prežili vyše roka mimo nájomného bytu.

9. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa ustanovenia § 34 CSP, preskúmal napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. CSP bez nariadenia pojednávania (v zmysle ustanovenia § 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

10. V zmysle ustanovenia § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

11. V danom prípade je potrebné nariadiť neodkladné opatrenie z dôvodu, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi sporovými stranami. Odvolací súd konštatuje, že žalovaný v 1. rade či už opisom skutkového stavu, alebo predloženými listinnými dôkazmi osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi ním a žalobcom. Žalovaný v 1. rade preukázal potrebu okamžitej úpravy pomerov medzi sporovými stranami z dôvodu, že z opisu skutkového stavu a z ním predložených listinných dôkazov vyplýva prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Z podaného návrhu a z listinných dôkazov vyplýva, že konaním žalobcu by mohlo dôjsť k porušeniu alebo ohrozeniu jeho práv a oprávnených záujmov. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje to, že žalobca si doteraz nesplnil svoju povinnosť uloženú mu rozsudkom Okresného súdu Poprad, č. k. 12C/153/92-37 z 9. júla 1992 a nezabezpečil žalovanému v 1. rade primeraný náhradný byt vo Y.M. V.. Žalovaný v 1. rade spolu so svojou manželkou a synom majú aj naďalej trvalý pobyt v nehnuteľnosti, vypratania ktorej sa žalobca žalobou domáha a podľa tvrdení žalovaného v 1. rade v tejto nehnuteľnosti doposiaľ bývajú.

12. Zároveň odvolací súd konštatuje, že žalobca vo svojom odvolaní poukazuje najmä na skutočnosti, že syn žalovaného v 1. rade je vlastníkom rodinného domu v X. Z. a že žalovaný v 1. rade žije spolu s členmi svojej domácnosti v L., čo podľa neho vyplýva aj z rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I a rozhodnutia Okresného súdu Poprad ním predložených súdu ako prílohy odvolania. V nadväznosti na tieto tvrdenia žalobcu sa odvolací súd s týmito súdnymi rozhodnutiami oboznámil a zistil, že z odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Bratislava I, č. k. 13C/13/1998-1188 z 29. októbra 2015 vyplýva okrem iného len to, že v zápisnici z 31. mája 1990 sa žalovaný v 1. rade pri príležitosti jeho odchodu z pozície prevádzkára zotavovne F. zaviazal, že služobný byt v zotavovni uvoľní do troch dní, najneskôr do šiestich mesiacov, t. j. do 30. novembra 1990, a to odsťahovaním sa do vlastného rodinného domu v R. Z. alebo do služobného bytu podľa novej pracovnej zmluvy s budúcim zamestnávateľom. Obec R. Z. ako stavebný úrad vydal 8. júna 2005 kolaudačné rozhodnutie č. R. XXX/XXXX-H. a povolil užívanie stavby - novostavba rodinného domu v obci R. Z. na pozemku parcela č. F.-M. XXX, z ktorého odôvodnenia súd zistil, že 5. decembra 1996 vydal Okresný úrad v Kežmarku pod č. j. S. Ž. XXXXX/XX-Š. rozhodnutie, ktorým povolil plynovú prípojku a plynifikáciu novostavby rodinného domu, ako aj skutočnosť, že stavebník predložil k návrhu kolaudačného rozhodnutia správu o revízii plynového

zariadenia vypracovanú 11. decembra 1996 J. G., ako aj správu o revízii elektrického zariadenia vypracovanú 28. mája 1992 O. P. a potvrdenie o stave komínov vystavené 10. januára 1996 C. D.. Manželka žalovaného v 1. rade vo svojej výpovedi uviedla, že mali rozostavanú stavbu, ktorá bola vo vlastníctve ich syna, ale už nie je v ich vlastníctve. V súvislosti tým odvolací súd v zmysle ustanovenia § 185 ods. 2 CSP, podľa ktorého súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou, verifikoval toto tvrdenie žalobcu lustráciu v katastri nehnuteľnosti prístupnom na katastrálnom portáli a zistil, že syn žalovaného v 1. rade nie je vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti v obci X. Z., a dokonca nie je ani vlastníkom nehnuteľnosti so súpisným číslom XXX v obci R. Z.. Podľa výpisu z LV č. XXX pre k. ú. R. Z. nadobudli rodinný dom, ktorého vlastníkom mal byť syn žalovaného v 1. rade (súpisné číslo tohto rodinného domu odvolací súd zistil z vyššie citovaného rozsudku Okresného súdu Bratislava I), do svojho bezpodielového spoluvlastníctva L.. J. G. C. L.. F. G., a to kúpnu zmluvou o prevoze vlastníctva rodinného domu a pozemkov z 3. januára 2019 - Y. XX/XXXX-XX/XX. Rovnako z odôvodnenia už citovaného rozsudku Okresného súdu Bratislava I vo vzťahu k tvrdeniu žalobcu, že žalovaný v 1. rade žije spolu s členmi svojej domácnosti v L., vyplýva len to, že manželka žalovaného v 1. rade a syn žalovaného v 1. rade žili v čase, keď syn žalovaného v 1. rade navštevoval Základnú školu na H. N. Y. L. a manželka bola zamestnankyňou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, v L. s tým, že na víkendy sa vracali do bytu v objekte F., kde býval žalovaný v 1. rade s dcérou C.. Avšak žalovaný v 1. rade s manželkou a synom majú doposiaľ evidovaný trvalý pobyt v objekte F. a zo žiadneho z listinných dôkazov predložených žalobcom alebo tvrdení uvedených žalobcom nemožno dospieť k záveru, že žalovaní bývajú v L..

13. K skutočnosti, že v danom prípade nebolo potrebné zo strany súdu prvej inštancie zvoliť postup podľa ust. § 337 ods. 1 CSP odvolací súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R40/2020 pod sp. zn. 6Cdo/22/2019 zo dňa 11.12.2019 ktorom okrem iného súd uvádza, že „pokiaľ ide o námietku odporkyne, že nemá k dispozícii žiadnu žalobu vo veci samej, ktorou by mohla dosiahnuť zrušenie neodkladného opatrenia, najvyšší súd uvádza, že takouto žalobou by mohla byť žaloba podľa § 137 písm. c) C. s. p. o určenie, že navrhovateľka 2/ nemá právo užívať byt alebo žaloba o určenie, že zmluva o výpožičke/dohoda o užívaní bytu uzatvorená medzi navrhovateľmi, ich nebohým synom a odporkyňou je neplatná. Do úvahy prichádza aj žaloba podľa § 137 písm. a) C. s. p. o vypratanie bytu. V rámci konania o ktorejkoľvek z týchto žalôb by súd musel posúdiť otázku platnosti zmluvy o výpožičke, resp. dohody o užívaní bytu ako otázku predbežnú. V prípade, ak by súd takejto žalobe vyhovel, odporkyňa by dosiahla zrušenie neodkladného opatrenia.“ V posudzovanom prípade už k podaniu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti zo strany odporcu pri návrhu na neodkladné opatrenie došlo.

14. Odvolací súd z vyššie uvedených dôvodov preto uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil (§ 387 ods. 1 a 2 CSP), pričom vychádzal zo stavu existujúceho v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 CSP).

15. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

16. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti 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 s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 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).