

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 18C/32/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3824202444
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kotríková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:3824202444.1

Uznesenie

Okresný súd Prievidza v právnej veci žalobcu: maco - AUTOMOTO s. r. o., IČO: 44454953, so sídlom Zvolenská cesta 14, 974 05 Banská Bystrica, právne zastúpený: JUDr. Michal Vlkolinský, advokát, so sídlom Námestie SNP 87/8, 960 01 Zvolen, proti žalovanému: two are pii, s.r.o., IČO: 55847587, so sídlom Tajovského 578/27, 972 31 Jalovec, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.
- II. Žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podaním z 01.05.2024, doplneným 27.05.2024 domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanej strpieť užívanie nehnuteľností v katastrálnom území A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX ako parcely C-KN: č. XXXX/X o výmere 142 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 332 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 446 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 188 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 142 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 270 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 1001 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 104 m² zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX/X o výmere 587 m² zastavané plochy a nádvoria, a stavby so súpisným číslom XXX na pozemku parcelné číslo XXXX/X, č. XXXX/X a č. XXXX/X prevádzková budova žalobcom, a to za rovnakých podmienok ako boli dojednané v Zmluve o nájme medzi B. C. D., narodeným XX.XX.XXXX a žalobcom, uzavretej dňa XX.XX.XXXX, v znení dodatkov č. 1 - 3. Zároveň požiadal o priznanie náhrady trov konania.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že žalovaná je vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností. Uvedené nehnuteľnosti právny predchodca žalovanej, B. C. D., nar. XX.XX.XXXX, v rámci medzi nimi uzavretej a postupne dodatkami rozšírenej nájmovej zmluvy prenajal žalobcovi ako nájomcovi. Posledným Dodatkom č. 3 zo dňa 01.09.2012 došlo z dôvodu zmeny v osobe vlastníka predmetu nájmu k zmene v záhlaví zmluvy a ako prenajímateľ bola označená E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. G. X, XXX XX A.. Žalovaná vstúpila do práv a povinností prenajímateľa a doposiaľ nedošlo k zániku alebo zrušeniu zmluvy o nájme. Dňa 31.03.2021 v podvečerných hodinách vstúpil na pozemok, na ktorom stojí prevádzková budova súp. č. XXXXX p. A. H. s tvrdením, že je právnou predchodkyňou žalovanej E. F. splnomocneným správcom uvedených nehnuteľností. V sprievode viac ako desiatich príslušníkov PZ v Prievidzi, vykopli presklené vchodové dvere do prevádzkovej budovy a po schodišti sa dostali ku vstupným dverám do kancelárií a bytu na poschodí, kde štatutárneho zástupcu žalobcu B. C. D. vyzývali na otvorenie dverí pod hrozbou ich násilného otvorenia a až na základe komunikácie navrhovateľa s operačným príslušníkom OO PZ v Prievidzi napokon od tohto konania upustili a odišli. Podobný postup sa opakoval aj nasledujúci deň, keď sa

v doobedňajších hodinách p. A. H. v sprievode hliadky OO PZ v Prievidzi pokúšal odvrtať a vymeniť zámky na dverách do prevádzkovej budovy súp. č. XXXXX a následne uzamkol posuvnú bránu na pozemok, na ktorom je prevádzková budova postavená a túto ešte omotal reťazou s ďalším visiacim zámkom ako aj plastínou, do ktorej vložil šnúрку červeno – modrej – bielej farby. Okresný súd Prievidza uznesením č. k. 4C/9/2021-28 zo dňa 04.05.2021 uložil právnej predchodkyňi žalovanej povinnosť znášať užívanie nehnuteľností žalobcom, a to za rovnakých podmienok ako boli dojednané v zmysle Zmluvy o nájme zo dňa 10.11.2008 v znení dodatkov. Právna predchodkyňa žalovanej E. F. v roku 2022 darovacou zmluvou previedla uvedené nehnuteľnosti na svoju matku E. D., nar. XX.XX.XXXX. E. D. kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2024 previedla uvedené nehnuteľnosti na žalovanú. Žalobca nielen v období od 10.11.2008 do 12.06.2012, ale aj po tomto dátume užíval predmet nájmu a realizoval na ňom svoju podnikateľskú činnosť bez toho, aby došlo k zániku alebo zrušeniu zmluvy o nájme. Dňa 01.03.2024 bol konateľ žalobcu informovaný o tom, že v predmete nájmu sa pohybujú neznáme osoby, ktoré odvážajú zariadenie jeho prevádzky. Nasledujúci deň, t.j. 02.03.2024 konateľ žalobcu zistil, že predmetná nehnuteľnosť bola predaná žalovanej, ktorá vymenila zámky a bráni im vo vstupe do predmetu nájmu. Dňa 06.03.2024 podal konateľ žalobcu na Obvodnom oddelení v Prievidzi oznámenie o skutočnostiach nasvedčujúcich spáchaniu trestného činu krádeže. Žalovaná svojimi krokmi ohrozuje riadny výkon nájomného práva žalobcu. Z dôvodu, že v tejto chvíli jestvuje skutočne reálna obava žalobcu, že žalovaná bude pokračovať v konaní, ktorého cieľom je zmariť, resp. znemožniť výkon práv a povinností žalobcu k predmetu nájmu, resp. k obmedzeniu pohybu štatutárneho zástupcu žalobcu výmenou zámkov a uzamknutím vstupnej brány, je zrejmé, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by došlo k nepriaznivému zásahu do nájomného práva žalobcu. Žalovaná okrem vyššie uvedeného konania prostredníctvom realitnej kancelárie ponúka časť predmetnej nehnuteľnosti na prenájom.

3. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a k jeho doplneniu ako listinné dôkazy žalobca pripojil Zmluvu o nájme, uzavretú medzi B. C. D., narodeným XX.XX.XXXX a žalobcom, dňa XX.XX.XXXX, jej dodatky č. 1, 2 a 3, kópiu uznesenia Okresného súdu Prievidza č. k. 4C/9/2021-28 zo dňa 04.05.2021, Zápisnicu o trestnom oznámení zo 06.03.2024, uznesenie o začatí trestného stíhania, výpis z inzercie realitnej kancelárie D. reality s.r.o. a niekoľko fotografií predmetných nehnuteľností.

4. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6. Podľa § 326 Civilného sporového poriadku náležitosti návrhu neodkladného opatrenia (1) V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. (2) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

7. Podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta Civilného sporového poriadku súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúčenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Osobitnej povahy inštitútu neodkladného opatrenia zodpovedá zjednodušený a zrýchlený postup pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. 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. Súd má však za to, že žalobca nie len že nepreukázal, ale ani neosvedčil existenciu podmienok pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Z tvrdení žalobcu a predložených dôkazov najmä nevyplýva potreba bezodkladnej úpravy pomerov.

10. Zo žalobcom predložených listinných dôkazov nebolo osvedčené, že by sa predložená nájomná zmluva týkala aj nehnuteľnosti v katastrálnom území A., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX ako parcela C-KN č. XXXX/X o výmere 587 m² zastavané plochy a nádvoria. Vo vzťahu k uvedenej parcele žalobca neosvedčil existenciu akéhokoľvek práva, ktorému by sa navrhovaným neodkladným opatrením mala poskytnúť ochrana, čo je samo o sebe dôvodom pre zamietnutie podaného návrhu v časti týkajúcej sa uvedenej parcely.

11. Ani vo zvyšnej časti však súd nepovažuje návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia za dôvodný. Ako žalobca sám uvádza, už v roku 2021 mu bolo zamedzené v prístupe k prenajatým nehnuteľnostiam a uzamknutá vstupná brána. Z predloženej Zápisnice o trestnom oznámení zo

dňa 06.03.2024, podanom konateľom a jediným spoločníkom žalobcu, má súd osvedčené, že od roku 2022 z obavy z konfliktov konateľ žalobcu na dané nehnuteľnosti nevstupoval, predmet nájmu využíval len na skladovanie svojho majetku a majetku ďalších osôb. Ani toto využitie predmetu nájmu však už nie je aktuálne, nakoľko ako žalobca tvrdí mu jeho majetok bol odcudzený a došlo aj ku krádeži uskladneného majetku ďalších osôb. Nebolo osvedčené, že by túto krádež bolo možné pričítať žalovanému. Podaným návrhom nebolo osvedčené, že by žalovaný bránil žalobcovi ako nájomcovi užívať príslušné nehnuteľnosti spôsobom, akým ich žalovaný užíval počas viac než rok dlhého obdobia predchádzajúceho podaniu nároku na nariadenie neodkladného opatrenia. Nebolo osvedčené ani, že by sa žalobca voči žalovanému domáhal umožnenia iného spôsobu užívania prenajatých nehnuteľností. Žalobca teda neosvedčil, že by žalovaný konal spôsobom odôvodňujúcim potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

12. Podstatou inštitútu neodkladného opatrenia je urýchlená ochrana ohrozených alebo porušených práv, ktorú súd poskytuje na základe zjednodušeného a urýchleného procesného postupu. Aj z hľadiska trvania možno zásah do práv žalobcu trvajúci viac než rok len ťažko považovať za situáciu vyžadujúcu neodkladne upraviť pomery (§ 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku). Nejedná sa o vznik naliehavej situácie, kde je na mieste chrániť práva neodkladným opatrením aj na úkor vykonania riadneho súdneho konania, len na základe žalobcom tvrdených a iba osvedčených skutočností, ak ide o dlhodobý ustálený stav, keď rozhodnutie súdu by predstavovalo jasný zásah do pokojného stavu. Nápravu prípadnej nezákonnosti je v danom prípade možné dosiahnuť len na základe podanej žaloby, v riadnom civilnom sporovom konaní, v ktorom žalobca náležite preukáže svoj nárok.

13. Vzhľadom na vyššie uvedené nie je osvedčená potreba bezodkladnej úpravy pomerov. Súd preto podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

14. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

15. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

16. Nakoľko žalobca nebol v konaní ani len v časti úspešný, súd mu podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je odvolanie prípustné v lehote 15 dní od doručenia tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva písomne na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 357 písm. d) CSP).

Podľa § 363 CSP 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).