

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/2/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121209911
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4121209911.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcu: O. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, XXX XX D., zastúpeného spoločnosťou KOTRUSZ - BENČÍK, s.r.o., so sídlom Štefánikova 57, 949 01 Nitra, proti žalovanému: A., Z..F..P., IČO: XX XXX XXX, so sídlom A. R. N. XX, XXX XX D., zastúpenému spoločnosťou NAGYOVÁ & PARTNERS advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Farská 8, 949 01 Nitra, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Nitra č. k. 12C/41/2021-38 zo dňa 17.09.2021 takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie neodkladným opatrením uložil žalovanému povinnosť osadiť plotovú bránu a vchodové dvere do budovy - stavba vedená katastrálnym odborom Okresného úradu D. pre katastrálne územie D. na LV č. XXXX ako stavba so súp. č. XXX - H.. Q. V., postavená na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/X, a povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov obmedzujúcich alebo narušajúcich práva nájomcu bytu nachádzajúceho sa na X. A. v stavbe nachádzajúcej sa v katastrálnom území D., evidovanej Okresným úradom D., katastrálnym odborom na LV č. XXXX ako H.. Q. V. so súp. č. XXX, postavená na pozemku reg. „C“ s parc. č. XXXX/X, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/41/2021. Toto rozhodnutie odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. d), § 326, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

2. V odôvodnení uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca podal na súd dňa 30.08.2021 žalobu o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu v stavbe vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu D. pre katastrálne územie D. na LV č. XXXX ako stavba so súp. č. XXX - H.. Q. V., postavenej na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/X, doručenej mu dňa 02.06.2021. Nariadenia neodkladného opatrenia sa žalobca domáhal z dôvodu, že žalovaný dňa XX.XX.XXXX bez predchádzajúceho upozornenia alebo vysvetlenia odmontoval a odniesol časť oplotenia - vchodovú bránu od ulice R. a tiež vchodové dvere zabezpečujúce vstup do stavby od ulice, v ktorej sa nachádza predmetný byt. Odmontovaním vchodovej bránky a vchodových dverí do budovy sa všetok priestor stal nezabezpečeným a voľne dostupným pre kohokoľvek, čo narušuje celkovú bezpečnosť bývania, ako aj bezpečnosť fungovania zabudovaných rozvádzačov energií, pričom tento stav môže viesť až k vzniku škody na majetku, prípadne aj k všeobecnému ohrozeniu bezpečnosti. Poškodenie môže nastať tak neoprávneným vstupom do priestorov a manipuláciou s rozvádzačmi neoprávnenou osobou, alebo aj pôsobením počasia, kedy s príchodom jesene a zimy môže vnútorný priestor stavby premŕzať, čo môže mať vplyv na funkčnosť rozvodov energií. V dôsledku konania žalovaného sú nezabezpečené a voľne dostupné všetky rozvody energií v danej stavbe a to: požiarne hydranty, elektrický rozvádzač k bytu nachádzajúci sa na X. A., hlavný rozvádzač umiestnený vpravo pri vchode do budovy, hlavný vypínač kotolne umiestnený

v suteréne budovy, hlavný uzáver vody umiestnený v suteréne, plynomer umiestnený vľavo pri vchode do budovy. Preto je potrebné dočasne upraviť pomery medzi sporovými stranami.

3. V danej veci sa súd prvej inštancie stotožnil so skutkovými i právnymi dôvodmi uvádzanými žalobcom v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a po oboznámení sa s obsahom listinných dôkazov urobil záver, že návrh je opodstatnený. Žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, pretože pokiaľ sa právoplatne nevyrieši sporná otázka nájmu k bytu a otázka platnosti či neplatnosti výpovede z nájmu bytu, nie je vhodné, aby zo strany žalovaného dochádzalo k nakladaniu so spornými nehnuteľnosťami takým spôsobom ako je uvedené v bode 2. Priestor sa odstránením vchodovej bránky a dverí stal nezabezpečeným a voľne dostupným, čím je narušené bývanie žalobcu a tiež bezpečnosť fungovania zabudovaných rozvádzačov energií. Takýmto konaním zo strany žalovaného dochádza k porušovaniu práv žalobcu ako nájomcu nerušene užívať predmetný byt a spoločné časti a zariadenia domu, prišlo k narušeniu súkromia a bezpečnosti bývania žalobcu. Súd nemôže akceptovať, že vstup na pozemok a do budovy nie je zabezpečený žiadnym spôsobom, a je voľne prístupný bez možnosti jeho uzatvorenia. Žalovaný svojím konaním porušuje povinnosti prenajímateľa a ohrozuje bezpečnosť žalobcu ako aj zabezpečenie jeho majetku, preto považoval súd dočasnú úpravu pomerov medzi stranami sporu za dôvodnú a návrhu žalobcu vyhovel. Uviedol, že počas trvania súdneho sporu by žalovaný nemal porušovať práva žalobcu ako nájomcu a mal by zabezpečiť nerušené užívanie predmetného bytu, čím sa nevytvorí nenávratný stav a žalovanému nevznikne žiadna ujma. O trovách konania súd prvej inštancie nerozhodoval s poukazom na § 262 ods. 1 CSP.

4. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnuté uznesenie zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietal inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP). Uviedol, že žalobca je na základe nájomnej zmluvy oprávnený užívať len Z. byt nachádzajúci sa na X. A. v nebytovej budove, a nie je oprávnený užívať žiadne iné priestory v budove a ani pozemky pri budove. Právne vzťahy k budove sa neradia ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý ako jediný upravuje spoločné priestory, zariadenia a príslušenstvo domu. Dvere na budove a plotová brána boli odstránené z dôvodu prebiehajúcich udržiavacích a prípravných rekonštrukčných prác v budove. Dvere na budove už boli osadené späť. Keďže v danom prípade ide o Z. byt nachádzajúci sa v nebytovom dome, nie je možné na daný vzťah aplikovať právo žalobcu užívať spoločné priestory a zariadenia budovy (§ 689 Občianskeho zákonníka), pretože sa v nej také priestory nenachádzajú. Predmetom nájomnej zmluvy je len nájom bytu a preto je povinný umožniť žalobcovi len užívanie bytu a ohľadne ostatných priestorov v budove mu umožniť prístup cez tieto priestory do bytu. On nijakým spôsobom neobmedzuje a ani nikdy neobmedzoval žalobcu v prístupe do bytu cez schodisko a chodbu v budove, ktoré vedú do bytu a ani cez vedľajší pozemok. Žalobca svojím podaním nepreukázal ani len hrozbu, že by bol obmedzený v užívaní schodiska, chodby a vedľajšieho pozemku. Súd nesprávne zistil skutkový stav, keď považoval byt za byt v bytovom dome. Dočasným odstránením vchodových dverí stavby bez oznámenia žalobcovi neporušil práva žalobcu ako nájomcu bytu. Zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva, že by prenajímateľ mal povinnosť nájomcovi bytu poskytovať službu súvisiacu so zabezpečovaním bezpečnosti jeho bývania a rozvodov energií v dome. Súd došiel v rozpore so zákonom k záveru, že žalobca ako nájomca má právo požadovať od neho ako prenajímateľa poskytovanie služby zabezpečenia bezpečnosti bývania a bezpečnosti rozvodov energií zabezpečením vstupu iných osôb do budovy. Zároveň nesprávne zistil skutkový stav, keď sa vôbec nezaoberal tým, v koho vlastníctve sú rozvody energií a akým spôsobom sú a majú byť podľa zákona zabezpečené, prípadne verejne prístupné. Len na základe fotiek doložených žalobcom došiel k záveru, že je narušená bezpečnosť fungovania zabudovaných rozvádzačov energií. Oplotenie a vstupná bránka sa nachádza na parc. č. XXXX/X, ktorá susedí s pozemkom na ktorom je budova. Tento pozemok nikdy nebol predmetom nájomnej zmluvy, s čím sa súd nijako nevysporiadal. Jeho povinnosťou ako prenajímateľa nie je zabezpečenie pozemku susediaceho s budovou, v ktorej sa nachádza byt. Zákonné ustanovenia nijakým spôsobom nestanovujú povinnosť oplotiť alebo inak zabezpečiť pozemky susediace so stavbami. Preto súd v rozpore so zákonom došiel k záveru, že žalobca ako nájomca má právo požadovať od neho ako prenajímateľa poskytovanie služby zabezpečenia bezpečnosti bývania a bezpečnosti rozvodov energií zabezpečením vstupu iných osôb do budovy. Súd nijakým spôsobom v odôvodnení nedefinoval, čo rozumie pod „priestorom, ktorý sa stal nezabezpečený a voľne dostupný“. Odstránením vchodových dverí sa stalo voľne dostupným schodisko budovy a nie byt, ktorý užíva žalobca. Samotnou skutočnosťou, že schodisko vedúce k bytu je voľne dostupné nemožno dôjsť k záveru, že tým dochádza

k narušeniu súkromia a bezpečnosti bývania žalobcu v byte, ktorý sa v budove nachádza, a ktorý je riadne zabezpečený vlastnými dverami. Voľná dostupnosť schodiska v budove, do ktorej majú právo vstupu aj iné osoby ako len žalobca a voľná dostupnosť pozemku susediaceho s budovou nemôže mať za následok porušenie súkromia a bezpečnosti bývania žalobcu, ako to uvádza súd v napadnutom uznesení. Vytýkal súdu, že sa nezaoberal tým, či výzva na osadenie dverí a brány bola jeho právnomu zástupcovi doručená, či sa žalobca informoval na dôvod ich odstránenia. Súd nechal do úvahy jeho právo nakladať s jeho majetkom. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol zo strany žalobcu predčasný a nedôvodný bez riadneho preukázania bezodkladnej potreby úpravy pomerov. Právne účinky neodkladného opatrenia ho obmedzia neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, keď nebude môcť vykonávať rekonštrukčné, udržiavacie a iné práce na oplotení a bránke na vedľajšom pozemku parc. č. XXXX/X, a tých častiach budovy, ktoré nie sú predmetom nájomnej zmluvy.

5. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že nadobudnutím vlastníckeho práva žalovaný vstúpil nielen do právneho postavenia vlastníka, ale stal sa aj právnym nástupcom R. v postavení prenajímateľa, teda vstúpil do už existujúceho právneho vzťahu, technického stavu nehnuteľnosti a spôsobu jeho užívania. Ako nájomca od žalovaného nežiadal žiadne nové oprávnenia, ani rozšírenie jeho práv nájomcu a tomu zodpovedajúcich povinností prenajímateľa, ale požadoval len zachovanie práv vyplývajúcich mu z doposiaľ existujúceho vzťahu založeného nájomnou zmluvou. Skutočnosť, že užívaný pozemok je oplotený a stavba má uzamykateľné vchodové dvere tvoriace prirodzenú prekážku pred neoprávneným vstupom cudzích osôb je možné považovať za prirodzenú súčasť stavby. Takémuto konštrukčnému riešeniu zodpovedajú aj dvere užívaného bytu, ktoré nepostačujú na zachovanie bezpečnosti majetku a osôb v ňom sa nachádzajúcich. Zároveň sa do stavby môžu dostať akékoľvek neoprávnené osoby, čím sa vytvára možnosť vzniku škody na stavbe a na veciach v nej sa nachádzajúcich, vandalizmu a iného protiprávneho konania. Je všeobecnou povinnosťou vlastníka nehnuteľnosti zabezpečiť ochranu tejto nehnuteľnosti pred vznikom škody ako súčasť generálnej preventívnej povinnosti. Žalovaný otvorením a sprístupnením celej stavby výrazne znížil celkovú bezpečnosť v stavbe, ale aj súkromie v nej bývajúcich osôb, čím výrazne zasiahol do celkovej povahy doterajšieho spôsobu užívania predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie. Užívanie predmetu nájmu - bytu je nerozlučne spojené aj s dodávkou a s poskytovaním energií a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi ich skutočnú spotrebu. Vlastník budovy je povinný zabezpečiť rozvádzače a merače energií tak, aby zamedzil ich poškodeniu. Sprístupnením budovy a teda aj rozvádzačov energií sa vlastník vystavuje možnosti ich poškodenia hocikým, kto by do priestoru neoprávnené vstúpil. Odstránenie dverí v jesennom období spôsobuje prenikanie chladného vzduchu do priestoru stavby, čo znižuje teplotu v celej budove, čím sa celá stavba prechladzuje, čo má za následok zvýšenie nákladov, ktoré sú spojené s užívaním bytu. Žalovaný uvádza, že nie je porušením práva nájomcu, ak sú dočasne odstránené vchodové dvere do budovy, pretože on ako vlastník má právo nakladať so svojím majetkom a vykonávať na ňom opravy a udržiavacie práce. Žalovaný však doposiaľ žiadnym spôsobom nepreukázal, že by uskutočňoval akúkoľvek rekonštrukciu priestorov alebo že by existovala hrozba škody, ktorú chcel odvrátiť tým, že bolo nevyhnutné predmetné dvere odstrániť. Hoci žalovaný uvádza, že sa jedná o plánovanú rekonštrukciu, a teda zjavne išlo o vopred plánované konanie na jeho strane, o tomto svojom zámere ho žiadnym spôsobom neupovedomil, hoci tak urobiť preukázateľne mohol. Hoci žalovaný svojimi tvrdeniami navodzuje dojem, že dvere do budovy boli odstránené z dôvodu potreby rekonštrukcie stavby, v podanom odvolaní žiadnym spôsobom nedefinoval, aké rekonštrukčné práce mali alebo majú byť vykonané, neuviedol časový harmonogram ich výkonu a rovnako ani nepredložil žiadne objednávky voči stavebným spoločnostiam na ich uskutočnenie alebo ohlásenie rekonštrukčných prác na príslušnom stavebnom úrade. Žalovaný je ako vlastník stavby v rámci preventívnej povinnosti povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku vzniku škody. Aj v prípade odstránenia dverí mohol žalovaný priestor budovy zabezpečiť adekvátnym spôsobom tak, aby boli jeho práva nájomcu zachované. Zároveň bol žalovaný ako prenajímateľ minimálne zo slušnosti povinný oznámiť mu ako nájomcovi, koľko bude takéto obmedzenie pretrvávajúť. Nemohol predpokladať, že právna zástupkyňa žalovaného si list, ktorým ho vyzval na osadenie dverí a vchodovej bránky prevezme až 12 dní od jeho odoslania. Vzhľadom na zásadný zásah do jeho práv ani nemohol čakať na toto prevzatie. Stav, ktorý vyvolal žalovaný svojím konaním a ktorým porušil jeho práva, si vyžadoval okamžitú úpravu pomerov. Žalovaný medzičasom nevrátil odstránené vchodové dvere dobrovoľne, ale urobil tak až po doručení neodkladného opatrenia. Čím dlhšie by toleroval správanie žalovaného, tým dlhšie by zásah do jeho práv pretrvával. Žalovaný doteraz neosadil vstupnú bránku na pozemok. Konaním žalovaného prišlo k narušeniu pokojného stavu a priestor sa stal nezabezpečeným a voľne dostupným. Ako nájomca predmetného bytu požaduje len zachovanie stavu, ktorý existoval až do času vstupu

žalovaného do práv prenajímateľa. Konanie žalovaného spočívajúce v odstránení vstupných dverí a bránky nastalo až po podaní žaloby o určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Táto následnosť krokov žalovaného preto vzbudzuje pochybnosť o tom, že konanie žalovaného je náhodné. Vníma ho ako zámerný postup žalovaného s cieľom zhoršiť využívanie práv vyplývajúcich z jeho postavenia nájomcu a vytvoríť na jeho osobu neprimeraný mimoprávny tlak, aby predmetnú nehnuteľnosť opustil.

6. Žalovaný k vyjadreniu žalobcu uviedol, že žalobca ako nájomca bytu v budove sa nemôže od neho domáhať zabezpečenia celej budovy a príslušného pozemku, ku ktorej nemá žiadne užívacie právo, a ani služby zabezpečenia ochrany jeho bezpečnosti bývania k bytu, ktorý ako nájomca užíva. On nijakým spôsobom nezasiahol do bytu, ktorý je predmetom nájmu žalobcu, a ani nijakým spôsobom neohrozil bezpečnosť bývania žalobcu. Riadne sa stará o nehnuteľnosť v jeho vlastníctve, a počína si tak, aby na jeho nehnuteľnostiach nedochádzalo ku škodám. Práve z tohto dôvodu vykonával udržiavacie a prípravné rekonštrukčné práce v budove, počas ktorých boli aj dočasne odstránené vchodové dvere do budovy. Žalobca sa vo svojom vyjadrení snaží navodiť dojem, že on ohrozuje vlastné nehnuteľnosti, pričom toto tvrdenie nepreukázal žiadnymi dôkazmi, k žiadnemu poškodeniu budovy zo strán tretích osôb nedošlo. Rozvody energií v budove sú v jeho výlučnom vlastníctve a o ich prevádzku a údržbu sa riadne stará. Netvrdil, že by realizoval plánovanú rekonštrukciu, a ani že by vôbec vykonával rekonštrukciu priestorov. Vykonával len udržiavacie a prípravné rekonštrukčné práce, teda vykonával činnosti, ktorými stavbu pripravoval na budúcu rekonštrukciu, ktorú má v budúcnosti v pláne realizovať. Udržiavacie a prípravné rekonštrukčné práce pozostávali najmä z odstraňovania nadbytočných hnutelých vecí a čistenia priestorov v budove. Kvôli týmto prácam bolo nutné dočasne odstrániť vchodové dvere.

7. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že tvrdenie žalovaného, že ako prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť ochranu bezpečnosti predmetu nájmu nie je v súlade so základnými princípmi nájomného vzťahu. Vstupná bránka na pozemok a uzamykateľné vchodové dvere do stavby tvoria prirodzenú prekážku pred neoprávneným vstupom cudzích osôb. Týmto spôsobom bola stavba s jej okolím naprojektovaná, takto bola povolená a skolaudovaná štátnym orgánom na úseku stavebného poriadku a takto bola po dlhé roky užívaná. Tomuto stupňu zabezpečenia zodpovedal už v čase projektovania aj výber interiérových vstupných dverí do užívaného bytu, ktoré samé o sebe nepostačujú na zachovanie bezpečnosti majetku a osôb, pretože svojou kvalitou nezodpovedajú uzamykateľným vonkajším vchodovým dverám do stavby. Žalovaný svojvoľne a bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia odmontoval a odniesol vstupnú bránku zabezpečujúcu vstup na pozemok a rovnako aj uzamykateľné vchodové dvere do budovy, čím zásadne zmenil projektovaný, povolený a zaužívaný spôsob užívania stavby a bytu, ktorý sa v nej nachádza. Nemá vedomosť o tom, že by žalovaný v budove vykonával akékoľvek rekonštrukčné alebo prípravné práce, pre ktoré by bolo nutné dvere odstrániť a rovnako tak žalovaný doposiaľ neuviedol, aké udržiavacie a prípravné rekonštrukčné práce si takýto zásah vyžadovali. Po vydaní neodkladného opatrenia žalovaný opätovne osadil tie isté vchodové dvere. Na druhej strane, žalovaný doposiaľ neosadil vstupnú plotovú bránku, hoci medzitým nevykonával žiadne ďalšie práce, ktoré by jej odstránenie odôvodnili.

8. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) dospel k záveru, že odvolanie nie je opodstatnené. Preto uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

9. Zmyslom neodkladného opatrenia je poskytnúť dočasnú ochranu oprávnenej strane a zabrániť zhoršovaniu jej postavenia, a to napriek tomu, že súd nemá náležite zistený skutkový stav. Aby však súd mohol poskytnúť ochranu nariadením neodkladného opatrenia, musí byť aspoň osvedčené, že existuje určité právo ochrany domáhajúceho sa subjektu a že toto právo môže byť ohrozené alebo narušené a na jeho ochranu je neodkladné opatrenie potrebné. Jedným z predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia je existencia právneho záujmu na neodkladnom opatrení, navrhovateľ musí v návrhu osvedčiť potrebnosť navrhovaného neodkladného opatrenia, pričom ide predovšetkým o osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v základnom alebo exekučnom konaní. V prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu obavy ohrozenia exekúcie je nutné, aby zo samotného návrhu vyplývala zrejmosť ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia.

10. Zákonnými ustanoveniami upravujúcimi neodkladné opatrenie je možné rýchlo a pružne riešiť situáciu, keď je potrebný okamžitý zásah súdu. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení nie je

súd povinný vykonávať dokazovanie výsluchom strán sporu, vychádza z preukázaných, alebo aspoň osvedčených základných skutočností potrebných pre záver o ohrozenom záujme. Rozhodnutie o neodkladnom opatrení má len dočasný charakter, obmedzuje sa len na dosiahnutie neodkladných účinkov, neprejudikuje výsledok konania pred súdom. Navrhovateľ musí k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 326 ods. 2 CSP pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva. Listinné dôkazné prostriedky majú pri rozhodovaní o návrhu osobitný význam, keďže súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a rozhoduje spravidla bez pojednávania a bez výsluchu strán. Dokazovanie má v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia povahu osvedčovania. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže byť dosiahnuté najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkaznými prostriedkami a kvalifikovanou právnou argumentáciou. Vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pri ich nariadení nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pred nariadením neodkladného opatrenia je postačujúce, že sú tu okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Pojem „potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu“ treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma.

11. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia s uložením povinnosti žalovanému osadiť plotovú bránu a vchodové dvere do budovy - stavba vedená katastrálnym odborom Okresného úradu D. pre katastrálne územie D. na LV č. XXXX ako stavba so súp. č. XXX - H.. Q. V., postavená na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/X, a zdržať sa akýchkoľvek zásahov obmedzujúcich alebo narúšajúcich práva nájomcu bytu nachádzajúceho sa na X. A. v stavbe nachádzajúcej sa v katastrálnom území D., evidovanej Okresným úradom D., katastrálnym odborom na LV č. XXXX ako H.. Q. V. so súp. č. XXX, postavená na pozemku reg. „C“ s parc. č. XXXX/X, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/41/2021.

12. Súd prvej inštancie návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vyššie uvedenom znení vyhovel, pretože mal preukázanú dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana ako aj opodstatnenosť neodkladnej úpravy pomerov. Odvolací súd sa s týmto záverom súdu prvej inštancie v celom rozsahu stotožnil, pretože z obsahu spisu, t.j. zo žalobcom predložených listinných dôkazov a súčasne aj z jeho vyjadrení uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a vyjadrení k odvolaniu žalovaného vyplýva nevyhnutnosť nariadenia neodkladného opatrenia a splnenie zákonných predpokladov na jeho nariadenie. Existencia práva žalobcu, ktorého ochrana sa domáha prostredníctvom neodkladného opatrenia, je osvedčená nájomnou zmluvou, na základe ktorej je žalobca nájomcom bytu vo vlastníctve žalovaného, ktorý je vlastníkom budovy, v ktorej sa byt nachádza a tiež vlastníkom susediaceho pozemku, na ktorom sa nachádza oplotenie a vstupná bránka k budove a predmetnému bytu.

13. Žalovaný v odvolaní namietal, že žalobca je len nájomcom bytu, ktorý sa nachádza v nebytovej budove, stále má prístup k prenajatému bytu cez schodisko a pozemok. Voľná dostupnosť schodiska a pozemku aj pre tretie osoby nemôže mať za následok porušenie súkromia a bezpečnosti bývania žalobcu.

14. V danej veci je dôležité uviesť, že žalobca užíva predmetný byt ako nájomca za určitých podmienok odo dňa XX.XX.XXXX. Byt sa nachádza v budove, ktorá je pre osoby, ktoré nemajú od vchodových dverí kľúč, neprístupná. Rovnako je tomu tak aj v prípade pozemku susediaceho s pozemkom, na ktorom sa budova nachádza. Susediaci pozemok je totiž oplotený a vstup naň je zabezpečený plotovou brámkou. Žalobca ako nájomca dlhé roky užíva byt v zmysle nájomnej zmluvy a z obsahu spisu vyplýva, že počas trvania jeho nájomného vzťahu bol vstup do budovy, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečený vchodovými dvermi a tiež plotovou brámkou. Po odstránení vchodových dverí a plotovej bránky zo strany žalovaného došlo k umožneniu voľného prístupu akýmkoľvek tretím osobám do budovy vo vlastníctve žalovaného, v ktorom sa nachádza aj byt nájomcu, a tým aj k narušeniu dlhými rokmi zaužívaného spôsobu užívania nehnuteľnosti (bytu) a ochrany majetku žalobcu a jeho bezpečnosti. Vchodové dvere a plotová bránka predstavujú totiž bariéru, ktorú musí osoba, ktorá nedisponuje kľúčmi, nejakým spôsobom (napr. násilím) prekonať. Táto bariéra dáva žalobcovi určitý pocit bezpečia, a to počas dlhých rokov nájmu. Podľa názoru

odvolacieho súdu ani skutočnosť, že žalobca okrem bytu nie je oprávnený užívať žiadne iné priestory a pozemky, nemení nič na tom, že žalovaný ako prenajímateľ je povinný zachovať žalobcovi rovnaké podmienky nájmu, aké mu zabezpečoval jeho právny predchodca, za ktorého trvania nájmovej zmluvy bol vstup do domu a následne bytu zabezpečený vchodovými dvermi a aj plotovou brámkou. Tiež je podstatné, že osadením bránky a dverí nevznikne ani žalovanému žiadna ujma, práve naopak, tieto prirodzené prekážky brániace k vniknutiu cudzích osôb na pozemok a do budovy žalovaného prispievajú len k ochrane jeho vlastníckeho práva. Žalovanému predsa muselo byť zrejmé, že kúpou nehnuteľnosti vstupuje aj do právneho postavenia prenajímateľa bytu.

15. Žalovaný odstránenie vchodových dverí a plotovej bránky odôvodňoval vykonávaním činností, ktorými stavbu pripravoval na budúcu rekonštrukciu. Takéto tvrdenie žalovaného sa odvolaciemu súdu javilo ako účelové, keďže podľa tvrdení žalobcu v budove neboli vykonané žiadne prípravné a ani rekonštrukčné práce, a žalovaný ani bližšie neuviedol o aké práce malo ísť. Ako vyplynulo z podaní strán sporu, žalovaný po nariadení neodkladného opatrenia osadil vchodové dvere späť. Keďže odvolací súd pri rozhodovaní vychádzal zo skutkového stavu, aký bol v čase nariadenia neodkladného opatrenia, rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil, pretože k osadeniu vchodových dverí došlo až po rozhodnutí súdom prvej inštancie a osadenie plotovej bránky nebolo v zmysle napadnutého uznesenia zatiaľ zrealizované. Rozhodujúce je kritérium splnenia podmienok nariadenia neodkladného opatrenia v čase vydania uznesenia súdu, ktoré v predmetnom konaní za osvedčenia potreby dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu splnené bolo. Z vyjadrení žalovaného tiež nie je vôbec zrejmé ako a v čom bráni osadená plotová bránka vykonávaniu rekonštrukčných, udržiavacích a iných prác na oplotení, resp. budove.

16. Neodkladné opatrenie je spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Uvedené podmienky boli podľa názoru odvolacieho súdu v tomto konaní splnené, pretože žalobcovi nebol po zásahu žalovaného zabezpečený nájom bytu za rovnakých podmienok, aké mu zabezpečoval právny predchodca žalovaného počas celej doby nájmu, čo v ňom vzbudzovalo dôvodné obavy z ohrozenia jeho bezpečnosti a ochrany jeho majetku.

17. O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval v súlade s ustanovením § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP, keďže rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí. S trovami konania, ktoré vznikli v súvislosti s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia pred súdom prvej inštancie a tiež pred odvolacím súdom, sa súd prvej inštancie vysporiada v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

18. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. 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).