

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/132/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121203955
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Koščová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7121203955.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Koščovej a sudkýň JUDr. Viktórie Midovej a JUDr. Andrey Galdunovej v spore žalobcu: P. P., J. XX.XX.XXXX, G. I. H., Z. XXXX/X, zastúpeného JUDr. Ján Cáfal, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Murgašova 3, IČO: 45 607 338, proti žalovaným: 1/ K. S., J. XX.XX.XXXX, G. I. G., W. XX, X/ Y. S., J. XX.XX.XXXX, G. I. G., W. XX, obaja zastúpení HOMOLA advokátska kancelária s.r.o., so sídlom v Bratislave, Kopčianska 8/A, IČO: 53 042 034, 3/ Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom v Bratislave, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaniach strán sporu proti uzneseniu Okresného súdu Košice I zo dňa 28.06.2021 sp.zn. 34C/18/2021

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie Okresného súdu Košice I zo dňa 28.06.2021 č. k. 34C/18/2021-39.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej len súd prvej inštancie alebo súd) uznesením zo dňa 28.06.2021 č.k. 34C/18/2021-39 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalobcom za účelom bývania, a to bytu č. 15 na 4. poschodí bytového domu so súp. č. XXXX J. W. Z. X I. H., postavenom na pozemku parc. č. XXXX Q. H. F., Q. H. - N. Ť., v katastrálnom území J. Ť. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 2160/100000 k celku zapísaných na LV č. XXXX, ako aj povinnosť strpieť nerušené požívanie plnení nevyhnutných na ich riadne užívanie, najmä dodávku elektrickej energie, plynu a vody, vrátane osôb žijúcich so žalobcom v spoločnej domácnosti (M. P., J.. X.X.XXXX), a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej (výrok I.), v prevyšujúcej časti návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol (výrok II.) s tým, že o trovách konania o nariadenie neodkladného opatrenia súd rozhodne v konečnom rozhodnutí vo veci samej (výrok III.).

2. Rozhodol tak o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd žalovaným 1/ a 2/ zakázal nakladať s nehnuteľnosťami, a to bytom č. 15 na 4. poschodí obytného domu so súp. č. XXXX J. W. Z. X I. H. postavenom na pozemku č. 3529 okres H. F., Q. H. - N. Ť., H..Ú.. J. Ť. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 2160/100000 k celku, zapísaných na LV č. XXXX (ďalej len byt č. 15 s príslušenstvom), najmä tieto prevádzať na tretiu osobu alebo zaťažovať akýmikoľvek právami tretích osôb, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Ďalej žiadal, aby súd uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti za účelom bývania, a to bytu č. 15 s príslušenstvom, ako aj nerušené požívanie plnení nevyhnutných na ich riadne užívanie, najmä dodávku elektrickej energie, plynu a vody žalobcom vrátane osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti (M. P., J.. X.X.XXXX), a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej a ďalej, aby súd žalovanému 3/ zakázal výkon záložného práva zapísaného k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese Košice I, obec Košice - Sídliisko Ťahanovce, k.ú. J. Ť. J. X. Č.. XXXX, a to byt č. 15 s príslušenstvom na základe rozhodnutia o povolení vkladu záložného

práva pod V-5209/2018 zo dňa 29.05.2018 v prospech žalovaného 3/ ako záložného veriteľa, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

3. Žalobca sa vo veci samej domáha určenia, že je výlučným vlastníkom bytu č. 15 s príslušenstvom a určenia, že záložné právo zapísané k sporným nehnuteľnostiam na základe rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-5209/2018 zo dňa 29.05.2018 v prospech žalovaného 3/ ako záložného veriteľa nie je.

4. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že v súčasnej dobe sú žalovaní 1/, 2/ ako manželia bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to bytu č. 15 s príslušenstvom. Žalobca bol výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností v minulosti, nadobudol ich na základe rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru č. V-11706/13 zo dňa 30.01.2014 a tieto užíval spolu so svojou matkou M. P., J.. X. X. XXXX, G. Z. X, XXX XX H.. K nehnuteľnostiam bolo v minulosti zriadené aj záložné právo na zabezpečenie pohľadávky veriteľa, ktorým bola Prima Banka, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, a ktorá mu poskytla hypotekárny úver. Keďže bol v omeškani s 2 mesačnými splátkami úveru, veriteľ vyhlásil zosplatnenie úveru a začal výkon záložného práva. Veriteľ mu oznámil začatie výkonu záložného práva listom zo dňa 25.07.2017. Veriteľ poveril organizáciou dobrovoľnej dražby dražobnú spoločnosť Aukčný Dom, s.r.o., so sídlom Pribinova 462/84, 920 01 Hlohovec, IČO: 36 253 073, ktorá ho listom zo dňa 28.09.2017 vyzvala na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého posudku. Aby sa predišlo dražbe bolo potrebné veriteľovi zaplatiť nesplatený zostatok zosplatneného úveru, ktorý ku dňu 23.10.2017 predstavoval sumu 29.761,31 €. O jeho problémoch so splatením zosplatneného úveru a o dražbe sa dozvedelo viacero osôb, aj realitné kancelárie, ktoré si nehnuteľnosti boli aj obhliadnuť. Medzi nimi bola aj pani O. H., ktorá mu ponúkla vyriešenie jeho problému prostredníctvom spoločnosti Prvá solidárna spoločnosť, s. r. o., so sídlom Zámocká 5, 811 01 Bratislava. Konateľ kupujúceho F. S. ho navštívil priamo v byte a navrhol, že vyplatí jeho dlh voči veriteľovi s tým, že prevedie vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na neho ako kupujúceho. Zároveň ho ubezpečil, že byt budú môcť spolu s matkou ďalej užívať ako nájomcovia a po istom čase si ho budú môcť odkúpiť. Túto skutočnosť mu potvrdil kupujúci aj listom zo dňa 06.11.2017. Dňa 31.10.2017 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva na kupujúceho. O povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho bolo rozhodnuté rozhodnutím Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru č. V-12531/2017 zo dňa 22.11.2017. V kúpnej zmluve bola kúpna cena dohodnutá vo výške 34.000,- €. V tom čase sa cena podobných nehnuteľností pohybovala vo výške 100.000,- € až 115.000,- €. Kupujúci mu žiadne ďalšie finančné prostriedky okrem kúpnej ceny nevyplatil. Veriteľ mu listom zo dňa 04.12.2017 oznámil ukončenie platnosti zmluvy o úvere s tým, že má vyrovnané všetky svoje záväzky voči veriteľovi. Takto zaniklo aj záložné právo pôvodne zapísané v prospech veriteľa. Následne dňa 18.12.2017 došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi kupujúcim ako prenajímateľom a ním ako nájomcom, na základe ktorej so svojou matkou nehnuteľnosti ďalej užíval. V marci 2020 chcel byť od kupujúceho odkúpiť späť, ale k žiadnej konkrétnej dohode nedošlo. V tom čase zistil, že novými vlastníkmi nehnuteľností sú žalovaní 1/, 2/, ktorí ich kúpili kúpnu zmluvou zo dňa 30.05.2018. Kupujúci teda po pol roku previedol vlastnícke právo na žalovaných 1/, 2/, a o tejto skutočnosti ho neinformoval. Žalovaný 1/ mu priniesol na podpis zmluvu o krátkodobom nájme bytu, ktorú podpísal 04.03.2020. Byt so svojou matkou až do dnešného dňa užíva. Žalovaní 1/, 2/ ho prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo dňa 05.05.2021 vyzvali, aby byt uvoľnil, pretože nájomný vzťah sa skončil.

5. Citujúc ust. §§ 324 ods. 1,3, 325 ods. 1,2, 326 ods. 1, 329, 330 ods. 1, 332 ods. 1, 333, 334, 336 ods. 1,3 CSP dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia zákazu žalovaným 1/ a 2/ nakladať s nehnuteľnosťou a v časti uloženia zákazu žalovanému 3/ týkajúceho sa výkonu záložného práva.

6. Súd konštatoval, že pri nariadení neodkladného opatrenia je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby dočasnej bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Osvedčiť takúto hrozbu - ujmu je povinná strana podávajúca návrh v rámci popisu rozhodujúcich skutočností z priložených dôkazov. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na žalobcovi, ktorého splnenie posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a jemu priložených listín. Vyhovenie

návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavené len na domnienkach, či úvahách o možnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

7. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca žiadnym spôsobom neosvedčil konanie žalovaných 1/, 2/ smerujúce k takému nakladaniu s predmetnou nehnuteľnosťou, ktoré by vyžadovalo naliehavosť zásahu súdnym rozhodnutím. Z predložených listín a z návrhu nemožno vyvodiť osvedčenie naliehavosti poskytnutia procesnej prevencie súdom. Súd zastáva názor, že žalobca neosvedčil skutočnosť, žeby žalovaní 1/, 2/ svojim konaním mohli vyvolať nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na jeho strane. Pokiaľ žalobca v návrhu vyjadril presvedčenie, že žalovaní sa v budúcnosti môžu snažiť nehnuteľnosti predať, súd konštatoval, že takéto presvedčenie samo o sebe nie je skutočnosťou odôvodňujúcou potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Jedným z obligatórných zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je v návrhu osvedčená potreba neodkladnej úpravy pomerov, čo v danom prípade znamená, že aspoň v minimálnej miere musí byť zrejmé, že žalovaný skutočne koná alebo bude konať tak, že si to vyžaduje okamžitý zásah súdu formou neodkladného opatrenia. Žalobca neuviedol žiadne konkrétne právne úkony, ktoré by žalovaní 1/, 2/ ako v katastri zapísaní vlastníci nehnuteľností už vykonali, prípadne zamýšľali vykonať, a ktoré by smerovali k scudzeniu nehnuteľností. Tieto skutočnosti taktiež nevyplývajú z ním predloženého LV č. XXXX zo dňa 26.05.2021, keďže na LV nie je vyznačená žiadna plomba, ktorá signalizuje, že právo zapísané v katastri je dotknuté ďalšou právnou zmenou.

8. Súd poznamenal, že výrok rozsudku o určení vlastníctva k nehnuteľnosti je záväzný pre strany sporu a aj pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku. Aktuálna právna úprava umožňuje zmenu zápisu vlastníckych vzťahov do katastra nehnuteľností, na základe určovacieho výroku súdu aj v prípade, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou zmenou. Poukázal na ust. § 228 ods. 1, 2 CSP, ust. § 38 a § 39 ods. 1,2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Súd uviedol, že strana sporu má možnosť na príslušnej správe katastra nehnuteľností podať návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom si uplatňuje vecné právo k nehnuteľnosti, a to formou poznámky podľa vyššie citovaných ustanovení. Ak teda bude v katastri po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore zapísaná osoba odlišná od strany sporu, rozsudok o určení dopadne aj na takúto osobu a predstavuje listinu spôsobilú záznamom prívodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou.

9. Aj z týchto dôvodov nevyhovelo návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému 3/ ako záložnému veriteľovi, nakoľko nemožno nariadiť neodkladné opatrenie len na základe argumentácie žalobcu, že nevie zabezpečiť, aby si žalovaní 1/ a 2/ riadne plnili svoje povinnosti spočívajúce v platení dlhu žalovanému 3/. Vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavené len na hypotetických domnienkach či úvahách žalobcu. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca neuviedol žiadne konkrétne okolnosti, z ktorých by dôvodne vyplývala obava zo zhoršenia jeho právnej pozície. Z týchto dôvodov návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

10. Súd však vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovaným 1/ a 2/ strpieť užívanie nehnuteľnosti za účelom bývania, ako aj povinnosti strpieť nerušené požívanie plnení, nevyhnutných na ich riadne užívanie žalobcom vrátane osoby žijúcej s ním v spoločnej domácnosti. Súd dospel k záveru, že nariadené neodkladné opatrenie, a to až do právoplatného skončenia vo veci samej je dôvodné. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy, ktorá musí byť objektívne preskúmateľná. Žalobca podľa súdu osvedčil naliehavosť a nevyhnutnosť nariadiť v tomto smere neodkladné opatrenie z dôvodu, že listinnými dôkazmi preukázal, že predmetný byt nepretržite užíval spolu so svojou matkou na základe rozhodnutia Okresného úradu Košice, katastrálny odbor zo dňa 30.01.2014, ktorým bol povolený vklad jeho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Tento byt užíval spolu s matkou aj po vydaní rozhodnutia príslušného úradu zo dňa 22.11.2017 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech spoločnosti Prvá solidárna spoločnosť, s.r.o., ktorá sporné nehnuteľnosti od žalobcu nadobudla na základe spornej kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2017, na neplatnosť ktorej poukazuje žalobca v samotnej žalobe, a to na základe nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2017 a zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 04.03.2020. Žalobca predložením výzvy žalovaných 1/, 2/ preukázal, že ho menovaní vyzvali na uvoľnenie bytu bez zbytočného odkladu, nakoľko predmetný byt žalobca užíva bez právneho dôvodu. Vo výzve žalovaní uviedli, že ak byt žalobca neuvolní, pristúpi k podaniu žaloby o vypratanie

bytu. Súd poznamenal, že v tomto štádiu sporu bez vykonania riadneho dokazovania by bolo predčasné tvrdiť, že nárok uplatnený žalobou je vylúčený. Na potvrdenie alebo vyvrátenie skutočnosti, že žaloba je dôvodná, je nevyhnutné vykonať v potrebnom rozsahu dokazovanie a celú vec skutkovo a právne vyhodnotiť. Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné až do právoplatného skončenia veci o určenie sporného vlastníckeho práva umožniť žalobcovi a osobe s ním žijúcej v spoločnej domácnosti, pokojné užívanie sporných nehnuteľností, pretože podľa názoru súdu je tu daná bezprostredná a reálna hrozba zásahu do ich základného práva na nedotknuteľnosť obydlia.

11. Proti tomuto rozhodnutiu vo výroku II. uznesenia podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f/,h/ CSP a navrhol, aby odvolací súd uznesenie súdu zmenil a nariadil neodkladné opatrenie v zmysle petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

12. Zastáva názor, že sú dané dôvody aj pre nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia zákazu ďalšieho nakladania s nehnuteľnosťou a uloženia zákazu výkonu záložného práva. Aj keď súhlasil s názorom súdu, že zápis poznámky v katastri nehnuteľnosti o prebiehajúcom súdnom konaní má za následok záväznosť výroku rozsudku o určenie vlastníckeho práva aj pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, uviedol, že aj keď v katastri je zapísaná informatívna poznámka, táto nezabraňuje ďalším možným prevodom nehnuteľnosti počas trvania súdneho konania vo veci samej. V prípade prevodu nehnuteľnosti by žalovaní 1/,2/ stratili pasívnu vecnú legitimitáciu a jeho postavenie ako žalobcu by bolo v súdnom konaní sťažené, pretože v prípade, že by vlastníckymi nehnuteľnosťami boli už iné osoby, mohla by byť jeho žaloba zamietnutá z dôvodu, že má v žalobe nesprávne označené osoby žalovaných. Toto si vyžaduje doslova každodennú kontrolu stavu v katastri nehnuteľnosti, aby v prípade ďalšieho prevodu vlastníckeho práva podal návrh na zmenu subjektov konania na strane žalovaného alebo žalovaných. Z rozhodovacej praxe slovenských súdov navyše vyplýva, že veľmi častým dôvodom zamietnutia žaloby je nedostatok pasívnej vecnej legitimitácie bez ďalšieho zisťovania skutkového stavu. Z uvedeného dôvodu považuje zákaz nakladania s nehnuteľnosťou za potrebný a dostatočne odôvodnený. Čo sa týka uloženia povinnosti držať sa výkonu záložného práva pre žalovaného 3/, považuje návrh aj v tomto smere za dôvodný, nakoľko nevie do budúcnosti žiadnym spôsobom ovplyvniť splácanie, resp. nesplácanie úveru, ktorý je zabezpečený práve záložným právom na nehnuteľnostiach. Ak by si žalovaní 1/ a 2/ prestali plniť svoje záväzky voči žalovanému 3/, mohlo by to mať a určite by aj malo za následok výkon záložného práva, ktorý by viedol k zmene vlastníka nehnuteľnosti. Informatívna poznámka v katastri nehnuteľnosti nezabezpečuje to, aby jeho postavenie ako žalobcu prestalo byť neistým. Jedine obmedzujúca poznámka zabezpečí, že príslušná správa katastra nebude môcť rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva v prospech tretích osôb.

13. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie vo výroku I. podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaní 1/,2/ z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/,f/,h/ CSP a navrhli, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie v uvedenom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uplatnili si nárok na náhradu trov konania.

14. Žalovaní sa nestotožnili so závermi súdu prvej inštancie týkajúcimi sa výroku I. uznesenia, ako aj jeho odôvodnením. Súd rozhodol o nariadení neodkladného opatrenia výlučne na základe skutkových tvrdení a listinných dôkazov predložených žalobcom. Tieto tvrdenia považujú za účelové. Žalovaní nespochybujú tú skutočnosť, že adresovali žalobcovi žiadosť o uvoľnenie bytu zo dňa 05.05.2021, avšak upriamili pozornosť na to, že žalovaní ako prenajímatelia uzavreli so žalobcom ako nájomcom dňa 04.03.2020 zmluvu o krátkodobom nájme bytu, predmetom ktorej bol nájom bytu. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, a to 6 mesiacov, pričom začiatok nájmu bol dohodnutý na deň 02.03.2020. Žalobca napriek tomu, že si bol vedomý ustanovením zmluvy, ktorá bola uzavretá, napriek tomu do dnešného dňa byt užíva. Keďže však uplynula doba nájmu a do dnešného dňa nebola medzi žalovanými 1/,2/ ako prenajímateľmi a žalobcom ako nájomcom uzavretá nová zmluva, prípadne dodatok, tento byt žalobca užíva bez právneho dôvodu. V tejto súvislosti bola dňa 02.06.2021 podaná na súd žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, ktorá je vedená pod sp. zn. 13C/20/2021. Ďalšou podstatnou skutočnosťou, ktorú žalobca opomenul uviesť v návrhu je, že žalobca dlhodobo neplatí žalovaným nájom a ani úhrady za plnenia poskytované s nájmom určené zmluvou. V zmysle zmluvy bolo dohodnuté nájomné vo výške 380 €/mesiac s tým, že zálohové platby voči Bytovému družstvu UBD H.-T. bude žalobca uhrádzať podľa zálohového predpisu. Tak bol povinný uhrádzať mesačne čiastku vo výške 255,14 €. Žalobca uhradil vo vzťahu k svojim zmluvným povinnostiam iba tri platby, a to 05.05.2020 sumu vo výške 380 €, ktorá bola započítaná na dlžné nájomné za mesiac marec 2020, dňa 02.10.2020 platbu vo výške 200 €, ktorá

bola započítaná na dlžné nájomné za mesiac apríl 2020 a dňa 03.12.2020 sumu 120 € započítanú na dlžné nájomné za mesiac apríl 2020. Nájom skončil dňa 02.09.2020, od nasledujúceho dňa teda žalobca užíva byt bez právneho dôvodu, pričom žalobca od úhrady vykonanej 03.12.2020 neuhradil na nájomné a ani na úhrady za plnenia poskytované s nájmom žiadnu sumu. Užívaním bytu bez riadne uzavretej nájomnej zmluvy dochádza zo strany žalobcu bezpochyby k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalovaných. Vo vzťahu k uvedeným skutočnostiam, a to dlžnému nájomnému, resp. bezdôvodnému obohateniu zo strany žalobcu, bola dňa 09.06.2021 podaná na tunajší súd žaloba o zaplatenie 7.165,98 €, kde konanie je vedené pod sp. zn. 15C/20/2021. K dnešnému dňu žalobca užíva byt bez právneho titulu, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalovaných bez toho, aby uhrádzal akúkoľvek sumu, t.j. ani nájomné, ani úhrady za plnenia poskytované s nájmom. Žalovaní si na kúpu bytu museli zobrať hypotéku u žalovaného 3/, ktorú na rozdiel od žalobcu každý mesiac musia uhrádzať. Okrem toho musia navyše okrem spomínanej hypotéky uhrádzať bytovému družstvu sumu 255,14 €, pričom byt neužívajú a užíva ho žalobca. Na základe uvedených skutočností považuje za dostatočne spochybnený záver súdu ohľadne osvedčenia naliehavosti a nevyhnutnosti nariadiť v tomto prípade neodkladné opatrenie, ako aj potrebu bezodkladne upraviť pomery strán sporu. Nariadením neodkladného opatrenia bezpochyby dochádza k zásahu do ústavného práva podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR žalovaných 1/, 2/. Žalobca si je bezpochyby vedomý toho, že byt už niekoľko mesiacov užíva bez právneho titulu a že žalovaným 1/, 2/ už niekoľko mesiacov neuhradí žiadne platby na nájomné a úhrady za plnenia poskytované s nájmom. S poukazom na trvajúcí protiprávny stav žalobcovi nič nebránilo a ani v súčasnosti nebráni zabezpečiť si iné bývanie. Žalobca v návrhu nepredložil žiaden dôkaz, ktorý by odôvodnil naliehavosť a nevyhnutnosť vo vzťahu k potrebe užívať práve tento byt. Súd uložil povinnosť žalovaným strieť užívanie bytu žalobcom, pričom žiadnym spôsobom neskúmal, kto a do akej miery uhrádza prípadné nájomné a úhrady za plnenia poskytované s nájmom. Súd takto zaviazal žalovaných na to, aby naďalej uhrádzali všetky náklady, ktoré im z titulu vlastníckeho práva k bytu náleží uhrádzať - mesačné splátky, hypotéky, plnenia spojené s nájmom bytovému družstvu, pričom žalobca môže byt užívať bez právneho titulu a bez toho, aby platil akékoľvek z uvedených nákladov, alebo aby sa inak podieľal na financovaní súdom určeného nerušeného užívania bytu. Takýto stav, resp. konanie o určenie vlastníckeho práva môže trvať niekoľko rokov. Žalobca teda môže naďalej pokojne a bezodplatne užívať byt niekoľko rokov a všetky náklady užívania mu podľa výrokovvej časti uznesenia budú musieť hradiť žalovaní. Cieľom podaného návrhu je zneužitie práva spočívajúce v bezodplatnom užívaní bytu, navyše bez právneho titulu počas trvania celého konania o určenie vlastníckeho práva. Uznesenie z dôvodu, že je nedostatočne zdôvodnené, považujú aj za nepreskúmateľné a z toho dôvodu sú presvedčení, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Z rozhodnutia súdu nie je možné sa dozvedieť, na základe čoho súd považuje návrh na nariadenie neodkladného opatrenia predmetnej časti za dôvodný. Zdôvodneniu v tomto smere sa venoval výlučne v bode 37 uznesenia. Osvedčenie naliehavosti a nevyhnutnosti nariadiť neodkladné opatrenie videl len v tom, že žalobca preukázal, že byt nepretržite užíval spolu so svojou matkou od roku 2014 a že ho žalovaní vyzvali na uvoľnenie bytu. Postavenie celého odôvodnenia nariadenia neodkladného opatrenia na dvoch skutočnostiach nie je podľa ich názoru možné považovať za dostatočné s poukazom na nároky na odôvodnenie rozhodnutí kladené ustálenou súdnou praxou. Žalovaní nevidia žiaden dôvod, pre ktorý by malo dôjsť k úprave pomerov strán sporu a pre ktorý by malo byť v tomto konaní nariadené neodkladné opatrenie.

15. Žalovaní 1/, 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu sa stotožnili s výrokom II. predmetného uznesenia a toto rozhodnutie považujú za správne. Zastávajú názor, že žalobca v danom prípade nesplnil svoju povinnosť opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Nijakým spôsobom neosvedčil, žeby žalovaní robili akékoľvek úkony smerujúce ku zmene vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaní tak nielen nerobili, ale ani neplánujú robiť žiadne úkony, ktoré by smerovali k zmene vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Keďže v prípade nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým sa strane uloží, aby nenakladala s nehnuteľnosťou, predstavuje zásah do vlastníckeho práva, je potrebné správne posúdiť aké obmedzenie vlastníckeho práva by bolo primerané a sledovalo by účel, ktorý sa zamýšľa neodkladným opatrením docieľiť a ktoré by naopak už predstavovalo neprimerané obmedzenie vlastníka. Poukázali na príliš všeobecnú formuláciu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhli preto, aby odvolaním napadnutý výrok II. uznesenia súd potvrdil ako vecne správny.

16. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných 1/, 2/ uviedol, že nariadené neodkladné opatrenie v tejto časti považuje za správne a v súčasne dobe ako jediné možné riešenie do právoplatného skončenia konania vo veci samej, v ktorej sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva. Nestotožnil sa s tým,

že jeho tvrdenia sú účelové. Naopak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podal ihneď aj so žalobou vo veci samej, z ktorej vyplýva za akých okolností došlo v minulosti k prevodu vlastníckeho práva spornej nehnuteľnosti. Pokiaľ žalovaní poukázali na dve žaloby, ktoré iniciovali, a to žalobu o vypratanie nehnuteľnosti a zaplatenie sumy 7.165,98 €, tak sami potvrdili potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, pretože žalobu o vypratanie nehnuteľnosti už podali, a to je hrozba zásahu do základného práva žalobcu na nedotknuteľnosť obydľia, bezprostrednejšia a reálnejšia. K tvrdeniu žalovaných, že žalobca sa mohol domáhať určenia vlastníckeho práva už po prevode jeho vlastníckeho práva uviedol, že k tomu nebol dôvod, pretože žalobca bol ubezpečený, že v budúcnosti si nehnuteľnosť bude môcť odkúpiť.

17. Žalovaní v odvolacej replike uviedli, že žalobca nemá snahu o riešenie svojej otázky bývania so žalovanými. Žalovaní predtým, ako podali žalobu o vypratanie, tak listom požiadali žalobcu o uvoľnenie bytu. Uviedli, aby ich kontaktoval a aby našli spoločné riešenie. Boli ochotní uzavrieť so žalobcom novú zmluvu v prípade, ak by bol žalobca uhradil svoje nedoplatky, ktoré v tom čase boli už vo výške cca 7.000 €. Žalobca ich však žiadnym spôsobom nekontaktoval. Je potrebné uviesť, že žalovaní v prípade zrušenia neodkladného opatrenia sú ochotní so žalobcom uzavrieť nájomnú zmluvu, a to po dobu trvania súdneho sporu, resp. do jeho právoplatného skončenia. Žalobca si však musí splniť svoje povinnosti a nájomné aj uhrádzať, pretože toto žalobca nerobil ani počas platnosti predošlej zmluvy. Žalobca byt užíval, ale nič neuhrádzal. Poukázali na to, že žalobca sa po celú dobu ani nespráva ako vlastník predmetného bytu. Neuhrádza preddavkové platby na správu bytového domu a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poukázali na to, že jediným cieľom žalobcu je zabezpečiť si bezplatné bývanie na dlhšiu dobu. Opätovne poukázali na skutočnosti, že žalobca byt obýva bez právneho titulu a neuhrádza žiadne služby spojené s týmto užívaním bytu a ani nájomné. Nariadením neodkladného opatrenia teda bezpochyby dochádza k zásahu ústavného práva podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR žalovaných 1/, 2/. K tvrdeniu žalobcu, že ho žalovaní ubezpečovali, že v budúcnosti si nehnuteľnosť budú môcť odkúpiť uviedli, že žalovaní nikdy žalobcu o ničom neubezpečovali a už vôbec nie, že si bude môcť v budúcnosti nehnuteľnosť odkúpiť. Žalovaní nekúpili predmetný byt od žalobcu, takže k takémuto ubezpečeniu ani nebol žiaden dôvod. Žalobca sa nesprával a ani nespráva ako vlastník, neplnil si žiadne povinnosti. Žalovaní byt kupovali v dobrej viere, že tento budú využívať jednak pre svoje potreby, ako aj za účelom ďalšieho prenájmu predmetného bytu. Poznamenali, že aj ústavný súd konštatoval, že dva chránené záujmy- vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery sa tak dostávajú do vzájomnej kolízie. Zároveň však dospel k záveru, že pokiaľ nemožno zachovať maximum z oboch základných práv, treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niešť nedbalý vlastník, než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom konaní).

18. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolania strán sporu ako podané včas oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ustanovení § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolania nie je dôvodné.

19. Uznesenie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne, preto ho odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

20. Súd prvej inštancie pri posudzovaní naplnenia procesných podmienok a predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia správne aplikoval ust. § 324 a § 325 ods. 1 a ods. 2 písm. d/ CSP a správne ich interpretoval.

21. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovaným 1/, 2/ strpieť užívanie nehnuteľnosti za účelom bývania a povinnosti strpieť nerušené požívanie plnení nevyhnutných na ich riadne užívanie boli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. 22. Konštatoval, že žalobca dostatočne osvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov, ktorá neznesie odklad.

23. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že v danom prípade boli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, lebo žalobca osvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, a osvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, t. j. osvedčil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

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

25. 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.

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

27. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

28. V prejednávanom spore bol podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spolu so žalobou vo veci samej.

29. 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. preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej (splnenie tejto podmienky sa vyžaduje iba u neodkladných opatrení nariadených počas konania - poznámka odvolacieho súdu).

30. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí súd 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 by bolo právo strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov; t.j. či ide o zásah primeraný.

31. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak žalobcovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody, či inej ujmy, ak dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne ak hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. Tejto neodkladnej potrebe zodpovedá aj úprava náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vymedzená v § 326 CSP, predovšetkým opísanie rozhodujúcich skutočností v rámci vecnej argumentácie, ktoré odôvodňujú túto potrebu a tieto skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť.

32. Splnenie zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia súd skúma predovšetkým z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom navrhovateľ je povinný uviesť rozhodujúce skutočnosti, odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán a opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

33. Z povahy veci vyplýva, že zjavne neodôvodnenému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Súd je vždy povinný skúmať pravdepodobnosť chráneného nároku ad hoc a podľa aktuálneho stavu konania (Civilný sporový poriadok, Komentár, O.. Z.. S. Š., K.. M. H., U..E..G., XXXX, N.. XXXX). Navrhovateľ preto musí v návrhu

na nariadenie neodkladného opatrenia opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

34. 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 5 Cdo 91/2012). Podľa právnej teórie (Š., S.. M. H. U. právo procesné, Eurokódex s.r.o., Bratislava 2010, strana 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 Ústavný súd SR I. ÚS 102/2005, III. ÚS 298/2008, atď.).

35. Zákonná požiadavka hodnoverného osvedčenia dôvodnosti a trvania chráneného nároku oproti potrebe (len) osvedčenia ostatných právne významných skutočností vychádza tiež z predpokladu, že dôvodnosť nároku vo veci samej je navrhovateľ spôsobilý osvedčiť jednoduchšie a hodnovernejšie ako potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo ohrozenie exekúcie. Z toho je možné vyvodiť, že súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok vo veci samej javí ako nedôvodný. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku predpokladá jasné, určité a zrozumiteľné skutkové tvrdenia navrhovateľa, predloženie dostupných listinných dôkazov a elementárnu právu argumentáciu, z ktorých možno vyvodiť záver o vysokej pravdepodobnosti, že chránený nárok je dôvodný a trvá. Hodnoverné osvedčenie nároku vo veci samej musí na strane súdu viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu konania vyššia, než pravdepodobnosť jej zamietnutia (Civilný sporový poriadok, Komentár, O.. Z.. S. Š., K.. M. H., U..E..G., XXXX, N. XXXX).

36. V prejednávanom spore je z obsahu spisu zrejmé, že v prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia povinnosti žalovaným 1/, 2/ strpieť užívanie nehnuteľnosti za účelom bývania a povinnosti strpieť nerušené požívanie plnení nevyhnutných na ich riadne užívanie sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, pretože žalobca osvedčil dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana prostredníctvom neodkladného opatrenia, a osvedčil skutočnosť, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy a teda, že bez neodkladnej úpravy pomerov mu bude hroziť vznik škody alebo inak dochádza k porušovaniu jeho práv a oprávnených záujmov.

37. Ako vyplýva z odôvodnenia napadnutého uznesenia, súd skúmal dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a dospel k záveru, že táto podmienka nariadenia neodkladného opatrenia je naplnená.

38. Odvolací súd sa stotožňuje s týmto záverom súdu prvej inštancie.

39. Dôvodnosť nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana, žalobca odôvodnil tým, že bol vlastníkom sporného bytu č. 15, ktorého vlastníkmi sú v súčasnosti žalovaní 1/, 2/. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2017, ktorej neplatnosti sa domáha v konaní vo veci samej, žalobca previedol vlastníctvo k bytu na Prvú solidárnu spoločnosť, s.r.o., vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 22.11.2017, pod č. V-12531/2017. Uvedená spoločnosť následne previedla byt do vlastníctva žalovaných 1/,2/. Žalobca byt nadobudol na základe kúpnej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 30.01.2014, V-11706/13; počnúc týmto okamihom doposiaľ žalobca nepretržite byt obýva spolu so svojou matkou.

40. Žalobca preukázal splnenie aj ďalšej podmienky, ktorou je osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t. j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

41. Potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu žalobca osvedčil tým, že preukázal výzvu žalovaných 1/, 2/, ktorou ho vyzvali na uvoľnenie bytu bez zbytočného odkladu, keďže byt obýva bez právneho dôvodu.

42. Je potrebné uviesť, že žalobca užíval sporný byt na základe zmluvy o krátkodobom nájme bytu uzavretej dňa 04.03.2020 so žalovanými 1/, 2/, pričom zmluva bola uzavretá na dobu určitú, 6 mesiacov, do 02.09.2020. Uplynutím tejto doby žalobca z pohľadu žalovaných užíva byt bez právneho dôvodu.

43. Odvolací súd však v zhode so súdom prvej inštancie zastáva názor, že uloženie povinnosti žalovaným 1/, 2/ strpieť užívanie nehnuteľnosti žalobcom vrátane osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, je dôvodná.

44. Žalobca sa žalobou vo veci samej domáha určenia, že je výlučným vlastníkom spornej nehnuteľnosti, dôvodiac, že zmluvu so spoločnosťou Prvá solidárna spoločnosť, s.r.o. uzavrel v tiesni a za nevýhodných podmienok.

45. V dôsledku tejto skutočnosti, majú za to, že kúpna zmluva je neplatná, obýva byt doposiaľ. Žalobca teda byt užíva naďalej ako domnelý vlastník. Nakoľko v štádiu nariadenia neodkladného opatrenia súd nevykonáva dokazovanie, odpoveď na otázku, či je žaloba dôvodná, bude zrejmá až po vykonanom dokazovaní v konaní vo veci samej. Za daných okolností sa povinnosť žalovaných 1/, 2/ strpieť užívanie nehnuteľnosti žalobcom javí ako dôvodná. Prípadná povinnosť žalobcu byt vypratať by predstavovala zásah do jeho práva na nedotknuteľnosť obydliia.

46. K odvolacej námietke žalovaných 1/, 2/, že žalobca neuhrádza žiadne platby za byt odvolací súd poznamenáva, že neplatenie nájomného a platieb za byt nemá vplyv na správnosť záveru súdu prvej inštancie o dôvodnosti nariadeného neodkladného opatrenia.

47. Odvolací súd na tomto mieste neschvaľuje správanie žalobcu a neuhrádzanie platieb za byt, nakoľko v prípade, že by neexistoval spor a žalobca by bol vlastníkom bytu bez akýchkoľvek pochybností, bol by povinný uhrádzať služby spojené s užívaním bytu. V dôsledku neplnenia týchto povinností by bol od dodávky takýchto služieb s určitosťou odpojený.

48. Odvolací súd poznamenáva, že zo zmluvy o krátkodobom nájme bytu zo dňa 04.03.2020 čl. 8 povinnosť úhrady plnení poskytovaných s nájmom vyplýva nájomcovi, teda žalobcovi a nie žalovaným. Z uvedeného dôvodu súdu preto nie je zrejmé, prečo tieto úhrady realizujú (dobrovoľne) žalovaní. V prípade, že by tieto platby žalovaní neuhrádzali, bol by žalobca odpojený od dodávky elektriny, plynu a podobne a určite by ho to donútilo zmeniť svoje správanie. Tým, že tieto platby uhrádzajú žalovaní, žalobca užíva byt v podstate bez akýchkoľvek finančných povinností.

49. Vo vzťahu k nariadenému neodkladnému opatreniu je však potrebné uviesť, že aj keď bola medzi žalobcom a žalovanými uzavretá zmluva o krátkodobom prenájme nehnuteľnosti, a z pohľadu žalovaných žalobca užíva byt bez právneho dôvodu, z pohľadu žalobcu žalobca užíva byt ako domnelý vlastník, preto nemá povinnosť úhrady nájomného z titulu nájmovej zmluvy. Pozícia domnelého vlastníka vyplýva z petíty žalobného návrhu vo veci samej, kde sa žalobca domáha určenia, že je výlučným vlastníkom spornej nehnuteľnosti.

50. Žalovaní v takomto prípade majú k dispozícii účinný nástroj ochrany ich práv, a to možnosť podať žalobu na zaplatenie dlžnej sumy, pričom z obsahu spisu je zrejmé, že túto možnosť aj využili.

51. Z uvedených dôvodov sú odvolacie námietky žalovaných nespôsobilé privediť zmenu napadnutého uznesenia.

52. V prípade návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia zákazu žalovaným 1/ a 2/ nakladať s nehnuteľnosťou neboli splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, pretože žalobca hoci osvedčil dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana prostredníctvom neodkladného opatrenia, neosvedčil skutočnosť, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy a teda, že bez neodkladnej úpravy pomerov mu bude hroziť vznik škody alebo inak dochádza k porušovaniu jeho práv a oprávnených záujmov.

53. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca neosvedčil konanie žalovaných 1/, 2/ smerujúce k takému nakladaniu s predmetnou nehnuteľnosťou, ktoré by vyžadovalo naliehavosť zásahu súdnym rozhodnutím. Neosvedčil skutočnosť, že by žalovaní 1/, 2/ svojím konaním mohli vyvolať nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy na jeho strane.

54. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca v tejto časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, t. j. neosvedčil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, z dôvodov uvedených v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie, na ktoré poukazuje a ktoré na tomto mieste neopakuje.

55. Odvolací súd nad rámec vyššie uvedeného poznamenáva, že navrhovateľ musí v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia opísať skutočnosti osvedčujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, no zároveň tvrdené rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť.

56. Odvolací súd zastáva názor, že tvrdenia žalobcu o možnom prevode spornej nehnuteľnosti zostali iba v rovine domnienok a úvah, nakoľko žalobca nepreukázal, že zo strany žalovaných dochádza k takémuto konkrétnemu konaniu, resp. že žalovaní tento úmysel vôbec majú. Žalovaní sú toho času vedení ako vlastníci spornej nehnuteľnosti, a uloženie zákazu nakladať s nehnuteľnosťou by znamenalo zásah do ich vlastníckeho práva nad nevyhnutnú mieru. Vlastník je totiž v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Uloženie zákazu nakladať s nehnuteľnosťou vlastníkovi nehnuteľnosti na základe ničím nepodložených tvrdení by nebolo vyváženým prostriedkom ochrany práv žalobcu, a nezodpovedalo by zásade proporcionality medzi uloženou povinnosťou vo vzťahu k žalovaným a uplatneným nárokom žalobcu.

57. Ako správne podotkol súd prvej inštancie s poukazom na ust. §§ 38 a 39 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z., žalobca má možnosť požiadať o zápis poznámky na príslušnom odbore katastra nehnuteľností, že je vedené konanie ohľadne vecného práva k nehnuteľnosti, v dôsledku ktorej ak bude v katastri po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom spore zapísaná osoba odlišná od strany sporu (v prípade prevodu spornej nehnuteľnosti), rozsudok o určení sa bude vzťahovať aj na túto osobu.

58. Odvolací súd dopĺňa, že konanie o určenie vlastníckeho práva sa nepochybne týka určenia vecného práva k nehnuteľnosti. Z ust. § 38, 39 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. v spojení s ust. § 228 ods. 1, 2 CSP vyplýva, že výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti je záväzný nielen pre strany sporu, ale aj pre osoby, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, za predpokladu, že bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

59. Čo sa týka návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému 3/, súd prvej inštancie konštatoval, že nemožno nariadiť neodkladné opatrenie len na základe argumentácie žalobcu, že nevie zabezpečiť, aby si žalovaní 1/,2/ riadne plnili svoje povinnosti spočívajúce v platení dlhu žalovanému 3/. Vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavené len na hypotetických domnienkach či úvahách žalobcu.

60. Odvolací súd zastáva názor, že v tomto smere žalobca neosvedčil jednak dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana prostredníctvom neodkladného opatrenia, ani potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, t. j. neosvedčil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, nakoľko svoj návrh odôvodnil iba domnienkou možného výkonu záložného práva žalovaným 3/. Žalobca netvrdil a ani nepreukázal, že je tu výkon záložného práva dôvodný, nakoľko nepreukázal, že by si žalovaní 1/,2/ riadne neplnili svoje povinnosti zo zmluvy zabezpečenej zapísaným záložným právom.

61. Žalobca ani v odvolaní neuviedol také skutočnosti, ktoré by boli dôvodom na zmenu napadnutého rozhodnutia v tejto časti, teda v časti, v ktorej bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý.

62. Vecne správne preto rozhodol súd prvej inštancie, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v časti uloženia zákazu žalovaným 1/ a 2/ nakladať s nehnuteľnosťou a v časti uloženia zákazu výkonu záložného práva vo vzťahu k žalovanému 3/, zamietol.

63. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov sú odvolacie námietky strán sporu nedôvodné a nespôsobilé priviesť zmenu napadnutého uznesenia. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie ako vecne správne v zmysle § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

64. O trovách tohto konania o nariadenie neodkladného opatrenia, vrátane trov odvolacieho konania, rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa bude konanie končiť (§ 262 ods. 1 CSP).

65. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).