

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/162/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7620202265
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Kolesár
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7620202265.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Kolesára a sudkýň JUDr. Jarmily Čabaiovej a JUDr. Jarmily Maximovej v právnej veci navrhovateľa: J.. F. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. Chalúpku XX, B. N. M., zastúpený JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátkou, so sídlom Zimná 59, Spišská Nová Ves, proti 1/ M. V., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX a 2/ V.. T. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XX, S., obom zastúpeným JUDr. Michalom Petríkom, advokátom, so sídlom Francisciho 25, Poprad, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní Štefana Mechuru a Mgr. Renáty Vysopalovej proti uzneseniu Okresného súdu Spišská Nová Ves z 22. mája 2020, č. k. 5C/27/2020-104

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

M. V. a V.. T. M. s ú p o v i n n í nahradíť navrhovateľovi 100% trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej tiež len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) napadnutým uznesením uložil M. V. a V.. T. M. povinnosť strpieť vykonanie revízie odborne spôsobilou osobou elektrických, plynových zariadení a komína v stavbe rodinného domu č. súpis XXX na parc. č. XXXX/XX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX pre kat. úz. S. (ďalej tiež len „rodinný dom“) a povinnosť strpieť ohliadku rodinného domu so zastavaným a príľahlým pozemkom (parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX, všetky evidované v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX pre kat. úz. S. - ďalej tiež len „pozemky“) povereným pracovníkom poisťovne pre účely poistenia uvedených nehnuteľností (ďalej tiež len „nehnuteľnosti“).

2. B. prvej inštancie tým v celom rozsahu vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa navrhovateľ domáhal neodkladnej úpravy pomerov strán, vyplývajúcich z nájmu nehnuteľností. W. okamžitej úpravy tohto vzťahu navrhovateľ odôvodnil v podstatnom tvrdením, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam príklepom na dobrovoľnej dražbe dňa X.X.XXXX, M. V. a V.. T. M. z pozície nájomcov odmietli nehnuteľnosti sprístupniť odborne spôsobilej osobe za účelom vykonania revízie plynových, elektrických zariadení a komína, a tiež aj pracovníkovi poisťovne za účelom ich poistenia, v konečnom dôsledku s vysvetlením, že podľa ust. § 665 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka je oprávnený vykonať kontrolu predmetu nájmu len prenajímateľ, nie však iná osoba.

3. Prvoinštančný súd, podľa odôvodnenia napadnutého uznesenia, vyhovel tomuto návrhu na podklade záveru, že navrhovateľ osvedčil dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana i potrebnosť takého opatrenia ako zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa ust. § 325 ods. 1 C.s.p. Vo svojich úvahách vedúcich k záveru o hodnovernom osvedčení dôvodnosti nároku súd prvej inštancie vyšiel z existencie nájomného vzťahu strán, pri realizácii ktorého medzi nimi vznikol spor v otázke rozsahu a spôsobu, akým je prenajímateľ oprávnený domáhať sa prístupu k predmetu nájmu. Za tohto stavu súd prvej inštancie považoval za potrebné, aby v záujme udržania užívateľského stavu nehnuteľností, predídenia vzniku škody na nich a zabezpečenia možnosti prenesenia majetkového

dopadu prípadnej škody na poisťovňu, M. V. a V.. T. M. umožnili kontrolu plynových, elektrických zariadení a komína odbornou spôsobilou osobou a ohliadku nehnuteľností pracovníkom poisťovne. Súd prvej inštancie na odôvodnenie svojich záverov skonštatoval, že oprávnenie prenajímateľa vykonať kontrolu stavu plynových, elektrických zariadení a komína vyplýva z jeho povinnosti udržiavať predmet nájmu v užívania spôsobilom stave (§ 664 Občianskeho zákonníka). Učinenie zadosť tejto povinnosti, podľa jeho úsudku, predpokladá zodpovedajúcu súčinnosť nájomcu. Obdobne súd prvej inštancie nazeral tiež na potrebnosť zabezpečenia ohliadky za účelom poistenia nehnuteľností. Mal za to, že pokiaľ prenajímateľ mieni predmet nájmu poistiť a poisťovňa požaduje v súvislosti s uzavretím poistnej zmluvy zistiť jeho stav ohliadkou, je nájomca povinný prenajatú vec sprístupniť pracovníkovi poisťovne.

4. Nakoľko súd prvej inštancie považoval riešenie vyplývajúce z neodkladného opatrenia za spôsobilé byť konečným usporiadaním sporných pomerov, neuložil navrhovateľovi podať žalobu vo veci samej a rozhodol o trovách konania tak, že priznal navrhovateľovi nárok na ich plnú náhradu. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil súd prvej inštancie s použitím ust. § 255 ods. 1 C.s.p. výlučným procesným úspechom navrhovateľa v konaní.

5. Proti tomuto uzneseniu podali M. V. a V.. T. M. spoločné odvolanie s návrhom, aby ho odvolací súd zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. V odvolaní odvolatelia namietali predovšetkým proti záveru súdu prvej inštancie o naplnení zákonného predpokladu potrebnosti pre nariadenie neodkladného opatrenia. V súvisiacej argumentácii tvrdili, že výzva na sprístupnenie nehnuteľností zo dňa 14.4.2020 nebola doručená M. V. a poukázali tiež na to, že v prílohe zmienenej výzvy bol návrh dodatku k nájmovej zmluve, ktorým navrhovateľ zamýšľal podstatne zvýšiť nájomné. Jeho existencia podľa odvolateľov nasvedčuje tomu, že navrhovateľovi v skutočnosti nešlo o sprístupnenie nehnuteľností, ale o zmenu podmienok nájmu. Odvolatelia v odvolaní akcentovali skutočnosť, že na výzvu na sprístupnenie nehnuteľností reagovali listom zo dňa 27.4.2020, v ktorom navrhovateľovi oznámili, že kontrolu nehnuteľností môže vykonať v čase od 11.5.2020 do 13.5.2020. V tejto spojitosti odvolatelia v odvolaní prezentovali názor, že podľa ust. § 665 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka má oprávnenie požadovať prístup k predmetu nájmu výlučne prenajímateľ, a že nakoľko navrhovateľovi kontrolu dobrovoľne umožnili, neodkladným opatrením im bola uložená povinnosť nad rámec tohto oprávnenia. Napokon odvolatelia nesúhlasili ani so záverom súdu prvej inštancie, že ohliadka nehnuteľností bola nevyhnutná pre ich poistenie. Poukázali v tejto spojitosti na všeobecné obchodné podmienky poisťovne KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, s ktorou navrhovateľ tvrdil že zamýšľal uzavrieť poistnú zmluvu, z ktorých Článku 11 podľa ich nazerania vyplýva, že vstup do poisteného objektu predstavuje poisťovňou vymienené oprávnenie v rámci realizácie už existujúceho poistného vzťahu a nie podmienku pre uzavretie poistnej zmluvy. Podľa odvolateľov nemôže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia obstáť tiež z dôvodu neurčitosti a nevykonateľnosti petitu. Podľa ich názoru totiž z návrhu rozhodnutia, tak ako ho súd prvej inštancie preniesol do výroku napadnutého uznesenia, nie je zrejmá konkrétna osoba, ktorá má vykonať za poisťovňu ohliadku nehnuteľností a ktorá má tiež uskutočniť revíziu plynových, elektrických zariadení a komína.

6. Navrhovateľ vo vyjadrení k odvolaniu akcentoval skutočnosť, že odvolanie M. V. a V.. T. M. už nemá praktický význam, preto, že medziasom odvolatelia umožnili vykonanie revízií odbornou spôsobilou osobou i ohliadku zástupcom poisťovne. Skutočnosť, že odvolatelia na základe neodkladného opatrenia plnili, zároveň podľa navrhovateľa sama o sebe vyvracia opodstatnenosť ich odvolacej námietky, vytýkajúcej návrhu jeho neurčitosť a nevykonateľnosť. Navrhovateľ vo vyjadrení reagoval tiež na výhrady odvolateľov k spôsobu doručovania výzvy na sprístupnenie nehnuteľností. Skutkovo ozrejmil, že k doručovaniu výzvy M. V. nedošlo preto, že na základe informácií od V.. T. M., ktorá je jeho manželkou, sa mal v tom čase zdržiavať v zahraničí. Prezentoval zároveň právny názor, že výzva na sprístupnenie nehnuteľností predstavuje bežnú vec, a preto je na jej vybavenie podľa zákona oprávnený každý z manželov aj bez súhlasu druhého z nich. K argumentácii odvolateľov, ktorou mienili spochybniť potrebnosť sprístupnenia nehnuteľností pre účely ich poistenia, navrhovateľ vo vyjadrení akcentoval, že zanedbanie povinností pri udržiavaní poistenej veci predstavuje obvyklý dôvod pre odmietnutie plnenia poisťovňou, a preto aj v zhl'adom na okolnosti, za ktorých nehnuteľnosti nadobudol, považoval za dôležité, aby boli vykonané revízie zariadení a tiež ohliadka nehnuteľností poisťovňou.

7. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 C.s.p.) prejednal odvolanie M. V. a V.. T. M. ako podané včas (§ 362 C.s.p.), oprávnenou osobou (§§ 359 až 361 C.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému

je odvolanie prípustné (§§ 355 až 358 C.s.p.), bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 a contrario C.s.p., v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 C.s.p., z hľadiska odvolaním uplatnených odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. a), f) a h) C.s.p. a dospel k záveru, že nie je (odvolanie) dôvodné.

8. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého uznesenia, a preto sa v súlade s ust. § 387 ods. 2 C.s.p. v odôvodnení obmedzil len na skonštatovanie, že dôvody, na ktorých podľa odôvodnenia napadnutého uznesenia spočíva rozhodnutie súdu prvej inštancie, považuje bez akýchkoľvek výhrad za vecne správne (§ 387 ods. 1 C.s.p.), a tiež úplné z hľadiska všetkých kľúčových otázok nastolených v celom doterajšom priebehu konania oboma procesnými stranami (§ 387 ods. 3 veta prvá C.s.p.). Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, reagujúc tým zároveň na podstatné tvrdenia a argumentáciu odvolateľa (§ 387 ods. 3 veta druhá C.s.p.), odvolací súd dodáva:

9. Odvolatelia nijak nerozporovali skutočnosť, v ktorej súd prvej inštancie vzhliadol bezprostredný dôvod pre poskytnutie okamžitej ochrany vlastníckeho práva navrhovateľa, a síce, že v reakcii na výzvu o sprístupnenie, hoc aj doručení len jednému z odvolateľov, obaja výslovne odopreli vstup do nehnuteľností iným osobám než navrhovateľovi. Z ich odvolacej argumentácie pritom vyplýva, že tento ich postoj pramení z mylných predpokladov, že povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi je obmedzená len na kontrolu spôsobu jeho užívania nájomcom podľa ust. § 665 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka a že pokiaľ toto zákonné ustanovenie podľa jeho slovného vyjadrenia zakladá oprávnenie len prenajímateľa požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu jeho užívania nájomcom, iba on - teda osobne, môže do prenajatého objektu so zámerom kontroly vstúpiť. Pri právnom posúdení tejto otázky odvolatelia celkom zrejme prehliadli, že rozsah prístupu prenajímateľa k prenechanej veci nie je daný len explicitnou zákonnou a zmluvnou úpravou ale vyplýva tiež z podstaty povinností, ktorými je v nájmomnom vzťahu zaťažený. Správnou je v tejto spojitosti úvaha prvoinštančného súdu, že pokiaľ má prenajímateľ v súlade s ust. § 664 Občianskeho zákonníka povinnosť udržiavať prenechanú vec v užívaní spôsobilom stave, v rozsahu nevyhnutnom na splnenie tejto povinnosti má právo požadovať prístup k nej a tomu zodpovedá povinnosť nájomcu vec prenajímateľovi sprístupniť. O tom, že pravidelná kontrola a prípadná oprava energetických zariadení patrí medzi obvyklé a z hľadiska bezpečnosti rozhodne žiaduce udržiavacie zásahy nemožno mať rozumné pochybnosti. Celkom neprístojnou je tiež predstava odvolateľov, že kontrolu a prípadnú opravu plynových, elektrických zariadení a komína mal zrealizovať prenajímateľ sám, hoc aj na to nesporne nemá odborné predpoklady. Faktom je, že zákon s prístupom k predmetu nájmu iných osôb ako prenajímateľa explicitne nepočíta. Jednoduchou teleologickou úvahou je však možné vyvodiť, že povinnosť strieť prístup k prenajatej veci nájomca nemá len k osobe prenajímateľa, ale aj vo vzťahu ku každému, koho prenajímateľ na výkon práva alebo plnenie povinnosti použije, teda tiež i voči zmluvnému dodávateľovi odborných prác pri kontrole a oprave dôležitých zariadení. Inak by účel sledovaný zmieňovaným zákonným ustanovením, a síce zabezpečenie predmetu nájmu v užívaní spôsobilom stave, mohol byť len ťažko naplnený. Odvolací súd nepochybuje o tom, že ani samotní odvolatelia, hoc to v rámci svojej obrany v konečnom dôsledku teoreticky pripúšťajú, by v prípade potreby praktickej realizácie konkrétnych opatrení rozhodne neboli uzročení s tým, pokiaľ by napríklad zásah do plynového kotla vykonala osoba (prenajímateľ) bez odbornej spôsobilosti.

10. Podľa názoru odvolacieho súdu je v úvahách o šírke povinnosti nájomcu sprístupniť prenajímateľovi prenechanú vec potrebné mať na zreteli nie len potrebu udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave v prospech nájomcu, ale aj samotnú povahu právneho vzťahu, vyznačujúceho sa dočasnosťou. Tá vo svojej podstate predurčuje, že prenajímateľ i napriek tomu, že vec nemá vo svojej právnej a faktickej moci, nestráca záujem na zachovaní jej majetkovej hodnoty. Prírodným prejavom takejto pozornosti prenajímateľa je už zmienené udržiavanie predmetu nájmu a do tejto kategórie oprávnených záujmov prenajímateľa nad akékoľvek pochybnosti spadá tiež poistenie prenajatej veci pre prípad ak by došlo v dôsledku určitej udalosti k zníženiu jej hodnoty. Tieto úvahy z pohľadu odvolacieho súdu dostatočne odôvodňujú záver, že primerané obmedzenia nájomcu spojené i s poistením prenajatej veci prenajímateľom bez ďalšieho nemožno považovať za šikanózne, a preto je možné od nájomcu spravodlivo požadovať, aby sa im podrobil, či už v štádiu rokovania o uzavretí poisťnej zmluvy alebo aj v priebehu realizácie poisťného vzťahu.

11. V okolnostiach prípadu odvolací súd nevzhliadol skutočnosť, ktorá by vyvolala čo i len najmenšiu pochybnosť o poctivosti zámeru, ktorý navrhovateľ žiadaným zásahom zo strany súdu sledoval. Faktom

je, že nehnuteľnosti, ktoré navrhovateľ nadobudol príklepom na dražbe, a ktoré prakticky nikdy nemal vo faktickej moci, podrobne nepoznal z hľadiska bezpečnosti energetických zariadení, a preto je prirodzené a odvolatelia ako nájomcovia by to mali len oceniť, pokiaľ navrhovateľ nechal vykonať ich odbornú kontrolu. Obdobne je potrebné nazerať tiež na zámer navrhovateľa poistiť nehnuteľnosti. Pokiaľ odvolatelia vo svojej odvolacej argumentácii spochybnili, že skutočným zámerom navrhovateľa je zabezpečenie bezpečnosti a udržanie majetkovej hodnoty nehnuteľností na podklade tvrdenia, že s výzvou na sprístupnenie nehnuteľností im predložil návrh na zmenu výšky nájomného, odvolací súd musel prisvedčiť argumentácii navrhovateľa, že medzi návrhom zmeny nájomnej zmluvy a výzvou na sprístupnenie predmetu nájmu niet inej než časovej súvislosti (boli obsiahnuté v jednom liste), čo samo o sebe ani len nenaznačuje, aby sa navrhovateľ domáhal prístupu k nehnuteľnostiam z iných dôvodov. Napokon v priebehu odvolacieho konania revízia energetických zariadení a ohliadka zástupcom poisťovne bola reálne vykonaná, čo rovnako nesvedčí o tom, aby navrhovateľ sprístupnením nehnuteľností sledoval iný než v návrhu deklarovaný cieľ. Na podklade týchto úvah odvolací súd dospel k záveru, že navrhovateľ potrebnosť neodkladného opatrenia, ako jedného zo základných procesných predpokladov pre jeho nariadenie, osvedčil.

12. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil s použitím ust. § 387 ods. 1 C.s.p. ako vo vyhovujúcom výroku tak aj v závislom výroku o trovách konania, majúcom správny základ v plnom procesnom úspechu navrhovateľa v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd považuje pre úplnosť za potrebné ozrejmiť, že hoc v priebehu odvolacieho konania došlo k žiadanému sprístupneniu nehnuteľností odborne spôsobilým osobám a zástupcovi poisťovne a potrebnosť neodkladnej úpravy pomerov tým fakticky odpadla, odvolací súd na túto skutočnosť nemohol prihliadať, nakoľko podľa ust. § 329 ods. 2 C.s.p. je pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie, čo vo vzťahu k odvolaciemu konaniu znamená, že pri preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je aj pre odvolací súd relevantný stav v čase vydania uznesenia prvoinštančného súdu. Preto je podľa právnej teórie vylúčené, aby odvolací súd založil svoje rozhodnutie na skutočnostiach, ktoré nastali až po vydaní napadnutého uznesenia. Na tieto skutočnosti odvolací súd nemôže prihliadať (por. Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2016, 1540s, str. 1119).

13. Nakoľko toto uznesenie má povahu konečného rozhodnutia, v súlade ust. § 262 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodol tiež o trovách celého konania.

14. Podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p., ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

15. Podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

16. V súlade s citovanými ustanoveniami zákona odvolací súd priznal plne procesne úspešnému navrhovateľovi nárok na náhradu 100% trov odvolacieho konania.

17. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti uzneseniu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné (§ 355 C.s.p.).

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

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Táto povinnosť 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.