

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 9Co/105/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7120201500
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Popovičová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7120201500.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dany Popovičovej a členov senátu JUDr. Gizely Majerčák a JUDr. Táne Veščičíkovej v spore žalobkyne: Mestská časť Košice - Sídlisko KVP, so sídlom v Košiciach, Trieda KVP č. 1, IČO: 00 691 089, zastúpená advokátskou kanceláriou GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o., so sídlom v Košiciach, Kováčska 53, IČO: 36 750 564, proti žalovanému H.. Y. B. Y. S., so sídlom v Košiciach, Námestie L. Novomeského 1225/3, IČO: 14 307 880, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Košice II zo dňa 13. 02. 2020 č.k. 13C/3/2020-79 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie vo vyhovujúcom výroku, ktorým bola uložená povinnosť žalovanému vypratať a odovzdať žalobkyni nehnuteľnosti špecifikované vo výroku I. uznesenia, vo výroku III. uznesenia, ktorým bol žalovaný poučený o možnosti podať samostatnú žalobu vo veci samej a vo výroku o trovách konania.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice II (ďalej len „súd prvej inštancie“) uznesením uložil žalovanému povinnosť vypratať a odovzdať žalobkyni nehnuteľnosti - stavbu so súp. č. XXXX W. K. V. Y. „- A. K. S. Q. V. V. Č.. XXXX R. B. XXXX Q. - G. V. U. K., G. K. J. Č.. XXXX V. S.. Ú.. F., R.: S. - W. S., R. S. H. U. V. Y. „- A. K. S. Q. V. V. Č.. XXXX R. B. XXXX Q. - G. V. U. K. G. K. J. Č.. XXXX V. S.. Ú.. F., R.: S. - W. S., R. S. H. V prevyšujúcom rozsahu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Žalovaného poučil o možnosti podať voči žalobkyni samostatnú žalobu vo veci samej, a to o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, príp. o náhradu škody spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. Priznal žalobkyni voči žalovanému právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozhodol tak o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa akéhokoľvek užívania ňou špecifikovaných nehnuteľností, uložil mu povinnosť vydať ich a umožniť ich nerušené užívanie žalobkyňou, uložil povinnosť žalovanému zdržať sa akéhokoľvek konania, brániaceho žalobkyni v nerušenom užívaní predmetných nehnuteľností, vrátane výmeny zámkov alebo výmeny elektronických a technických prostriedkov zabezpečujúcich vstup k nehnuteľnosti a uložil povinnosť žalovanému odovzdať žalobkyni všetky elektronické a technické prostriedky zabezpečujúce vstup na označené nehnuteľnosti.

3. Na zdôvodnenie návrhu žalobkyňa uviedla, že je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX B. S.. Ú.. F.. Dňa 09. 07. 2013 ako prenajímateľ uzatvorila so žalovaným ako nájomcom Nájomnú zmluvu č. XX/XXXX/SM, obsah ktorej zmluvné strany upravili dodatkom č. 1 zo dňa 26. 06. 2015. Zmluva bola uzavretá za účelom vybudovania a následnej prevádzky domu seniorov pre seniorov MČ Košice - Sídlisko KVP so začiatkom v roku 2017. Po rekonštrukcii mala budova slúžiť verejnosti,

mali v nej byť prevádzkované sociálne služby. Na základe nájomnej zmluvy žalovaný prevzal tieto nehnuteľnosti a začal ich užívať. Pri rekonštrukcii budovy však žalovaný porušil príslušné zákony v oblasti výstavby, preto bol dňa 04. 07. 2017 vyzvaný Slovenskou stavebnou inšpekciou na zastavenie stavby do času rozhodnutia stavebného úradu o dodatočnom povolení vykonaných zmien. Žalovaný počas trvania nájomného vzťahu opakovane porušil zmluvne dohodnuté podmienky založené zmluvou, čo vyplýva aj z Oznamenia Mesta Košice o začatí konania o nariadení odstránenia nepovolených zmien stavby zo dňa 29. 11. 2019. V dôsledku porušovania zmluvných povinností zo strany žalovaného žalobkyňa ako prenajímateľ uplatnila právo odstúpiť od zmluvy a od tejto písomne odstúpila listom zo dňa 02. 01. 2020 z dôvodov predpokladaných v čl. VI. ods. 3 zmluvy písm. a), h), j), k), l), n), o), p) a q). Toto odstúpenie bolo žalovanému doručené 10. 01. 2020 ako vyplýva z ním podpísanej doručky. Zmluva bola tak ukončená ku dňu 11. 01. 2020. Aj keď povinnosť žalovaného po skončení nájmu predmetné priestory vypratať vyplýva z čl. VIII. ods. 14. zmluvy, žalovaný tieto priestory nevyprataval a ani ich nevydal žalobkyni. Žalovaný už t.č. nedisponuje právnym titulom, ktorý by mu umožňoval užívať predmetné nehnuteľnosti, napriek tomu ich žalobkyni nevydal, užíva ich a svojím konaním zasahuje do jej práv a oprávnených záujmov vlastníka. Žalobkyňa k návrhu predložila fotodokumentáciu stavu nehnuteľností zo dňa 14. 01. 2020 (foto exteriéru) a foto interiéru z r. 2019, kedy jej žalovaný naposledy sprístupnil predmetné nehnuteľnosti. Z fotodokumentácie vyplýva, že stav interiéru nie je ku dňu spísania návrhu v lepšom stave, než v akom bol v r. 2019, práve naopak. Nevyhnutnosť okamžitého zabezpečenia nehnuteľností pred ich ďalším znehodnocovaním a poškodzovaním, či už poveternostnými vplyvmi alebo tretími osobami si vyžaduje nariadenie neodkladného opatrenia. Je nepochybné, že žalobkyňa musí bezpodmienečne získať prístup k svojej nehnuteľnosti, aby zabránila ďalším finančným škodám, ktoré na nehnuteľnosti vznikajú a rovnako aj škodám v sociálnej oblasti, pretože nehnuteľnosť neslúži verejným potrebám a obyvateľom mestskej časti. Nehnuteľnosť nie je riadne zastrešená, pôvodná strecha bola demontovaná a stavba je znehodnocovaná každým snehom, dažďom a mrazom. Stavebné konštrukcie nie sú chránené voči poveternostným vplyvom. Nariadením neodkladného opatrenia sa predíde riziku zrútenia časti nadstavby, ako tomu bolo už v r. 2017. Zastavením stavebných prác v r. 2017 zo strany žalovaného a nevykonaním potrebných konzervačných prác sa technický stav žalovaným vykonaných stavebných zmien bez stavebného povolenia v dôsledku pôsobenia poveternostných vplyvov zhoršil. Žalobkyňa musí mať možnosť nerušeného prístupu k svojmu majetku a je potrebné mať na zreteli aj ochranu zdravia ľudí. Predmetné nehnuteľnosti vyžadujú okamžitý zásah súdu, je potrebné ich zabezpečiť pred nepriaznivými vplyvmi poveternostných podmienok a aby nedošlo k ich absolútnemu znehodnoteniu. Práve v tom je daný dôvod naliehavej potreby nariadenia neodkladného opatrenia v záujme najrýchlejšieho a najefektívnejšieho zabránenia vzniku ďalšej škody, pričom ide o situáciu, ktorá neznesie ďalší odklad.

4. Súd prvej inštancie po oboznámení sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobkyňou a po právnom posúdení veci v zmysle § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c), d), § 336 ods. 1, § 337 ods. 1 C.s.p. dospel k záveru, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia je čiastočne opodstatnený.

5. Vychádzajúc z tvrdenia žalobkyne a ňou predložených listinných dôkazov mal súd prvej inštancie za dostatočne osvedčený jej nárok - vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ktorému žiadala poskytnúť ochranu nariadením neodkladného opatrenia. V konaní bolo nepochybné preukázané, že žalobkyňa je vlastníčkou predmetných nehnuteľností a tiež, že listom zo dňa 02. 01. 2020 odstúpila od nájomnej zmluvy, uzavretej so žalovaným. Dňom 10. 01. 2020 tak došlo k ukončeniu nájomného vzťahu a žalovanému tým zanikol právny dôvod užívania predmetných nehnuteľností. Niet pochyb o tom, že žalovaný ku dňu nariadenia neodkladného opatrenia tieto nevyprataval a neodovzdal ich žalobkyni.

6. Potrebu nariadenia neodkladného opatrenia mal súd za osvedčenú z dôvodu nevyhnutnosti okamžitého zabezpečenia predmetnej nehnuteľnosti pred jej ďalším znehodnocovaním a poškodzovaním, potrebou zabrániť ďalším finančným škodám, ale aj „škodám v sociálnej oblasti“ vzhľadom na to, že predmetná nehnuteľnosť neslúži verejným potrebám a obyvateľom mestskej časti, pričom tomu tak malo byť už v roku 2017. Stav nehnuteľností, ktoré boli žalobkyňou nájomnou zmluvou prenechané do dočasného užívania žalovanému za účelom vybudovania a rekonštrukcie domu seniorov - denného centra a zariadenia pre osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby, ako i priestorov na poskytovanie ďalších sociálnych služieb je zrejmý z predloženej fotodokumentácie. Stavebné práce na týchto stavebných objektoch neboli ukončené, budovy sú v stave rozostavanosti, bez striech, okien, dverí, vnútro objektov pôsobí zanedbane a neudržiavané. Niet pochyb o tom,

že tieto objekty neslúžia a nemôžu slúžiť účelu, na ktorý mali byť v súčasnosti využívané. Ďalšie ponechanie v takomto stave predmetných nehnuteľností, bez možnosti prijatia, ale najmä realizácie potrebných sanačných (nápravných) opatrení povedie podľa názoru súdu k ich ešte väčšej schátralosti. Z rozhodnutia stavebného úradu zo dňa 27. 01. 2020 je pritom zrejmé, že žalovanému ako stavebníkovi bolo nariadené odstrániť nepovolené zmeny predmetnej stavby oproti vydanému stavebnému povoleniu, čím je osvedčené, že žalovaný pri vykonávaní stavebných úprav nepostupoval v súlade s vydaným stavebným povolením, ale naopak, v rozpore s ním. Takýto stav pretrváva už od času vykonania štátneho stavebného dohľadu dňa 08. 01. 2018, kedy stavebný úrad zistil vykonávanie stavebných prác v rozpore s vydaným stavebným povolením. Žalovaný nedodrжал ani dohodnuté termíny na ukončenie povolených stavebných zmien, ako vyplýva z obsahu nájomnej zmluvy.

7. Na základe týchto úvah nariadil súd neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť predmetné nehnuteľnosti vypratať a odovzdať žalobkyni. Súd prvej inštancie mal za to, že nariadené neodkladné opatrenie neobmedzí žalovaného ako povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, keďže jeho právo na užívanie predmetnej nehnuteľnosti zaniklo odstúpením od nájomnej zmluvy zo strany žalobkyne.

8. Nariadené neodkladné opatrenie v danom prípade procesne konzumuje vec samu, pretože jeho nariadením je dosiahnutá trvalá úprava pomerov medzi stranami sporu, preto súd prvej inštancie povinnosť na podanie žaloby vo veci samej žalobkyni v zmysle § 336 ods. 1 veta druhá C.s.p., neuložil.

9. V súlade s § 337 ods. 1 C.s.p. v záujme rovnosti sporových strán na zabezpečenie adekvátnej ochrany práv a oprávnených záujmov osôb, proti ktorým tak neodkladné opatrenie smeruje, súd poučil žalovaného osobitným výrokom o tom, že môže podať voči žalobkyni samostatnú žalobu vo veci samej, a to o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, príp. o náhradu škody spôsobenú výkonom neodkladného opatrenia.

10. V prevyšujúcom rozsahu, nad uloženú povinnosť žalovanému vypratať nehnuteľnosti a odovzdať ich žalobkyni, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Ďalšie uloženie povinnosti navrhnuté žalobkyňou je subsumované už v uloženej povinnosti súdom vypratať a odovzdať nehnuteľnosti žalobkyni, preto výrok v tomto smere by bol nadbytočný a aj nedôvodný.

11. Súd prvej inštancie rozhodol o trovách konania v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnej žalobkyni priznal plnú náhradu trov konania voči neúspešnému žalovanému.

12. Proti tomuto uzneseniu, okrem zamietajúceho výroku v zákonnej lehote podal odvolanie žalovaný z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. a) - h) C.s.p. Podľa obsahu odvolania odvolaciemu súdu navrhol, aby uznesenie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. V dôvodoch odvolania uviedol, že je objektívnym faktom, že realizácia projektu v lokalite Drocárov park podľa nájomnej zmluvy a dodatku č. 1 k tejto zmluve dlhodobo mešká za dohodnutým termínom, avšak nájomná zmluva je naďalej platná a nehnuteľnosti má v oprávnenej držbe. V zmysle dodatku č. 1 začal realizovať nadstavbu objektov s vedomím a súhlasom žalobkyne s tým, že stavebné povolenie sa malo vybaviť dodatočne. Žalovaný bol pripravený rekonštrukciu uskutočniť, o tom svedčí materiál hrubej stavby, nachádzajúci sa na predmetných nehnuteľnostiach. Projekt sa zastavil z dôvodu, že po kontrole dňa 06. 06. 2017 bol slovenskou stavebnou inšpekciou vyzvaný na zastavenie stavby do času vydania rozhodnutia o dodatočnom povolení vykonaných zmien. Žalobkyňa v dôsledku negatívneho vnímania vzniknutej situácie verejnosťou odmietala vybavovaniu dostatočného stavebného povolenia ako jej povinnosti. Z obsahu nájomnej zmluvy nevyplývalo, kto má zabezpečiť nové stavebné povolenie. Na stretnutí dňa 06. 09. 2017 sa s vedením mestskej časti dohodol na tom, že sám zabezpečí nové stavebné povolenie. Žalobkyňa sa zaviazala na poskytnutie riadnej súčinnosti v procese tohto vybavovania. Žalobkyňa však uvedené nedodrжала, keď nebola schopná dlhodobo udeliť plnomocenstvo na získanie nového stavebného povolenia, na ktoré musel čakať niekoľko mesiacov. Prístup žalobkyne k tomuto problému vyplýva aj z článku denníka Korzár zo dňa 25. 04. 2019, kde sa bývalý referent správy majetku žalobkyne, ktorý sa zúčastnil niekoľkých jednaní v danej veci vyjadril, že spôsob, aký mestská časť postupovala v danom prípade, odďaľoval riešenie problémov, čo v konečnom dôsledku mohlo do budúcnosti poškodiť mestskú časť. Žalobkyňa požiadal o vyjadrenie k novej projektovej dokumentácii dňa 20. 09. 2018, na čo reagovala až dňa 13. 08. 2019. Nakoniec v roku 2019 bol žalobkyňou tlačeneý k podpísaniu dodatku č. 2 k nájomnej zmluve, ktorej podmienky neboli pre neho akceptovateľné vzhľadom na požiadavku

úhrady zábezpeky na stavebné práce vo výške 200.000 eur. Predĺženie doby realizácie projektu tak nemôže byť výlučne na ťarchu žalovaného, pričom odstúpenie od zmluvy žalobkyňou vníma ako účelové a zároveň neplatné. Mal za to, že nehnuteľnosť má v oprávnenej držbe, preto je jeho právo užívať predmetnú nehnuteľnosť chránené zákonom. Odôvodnenie rozhodnutia považuje za arbitrárne, keďže samotná žalobkyňa prispela k danej situácii tým, že dlhodobo neriešila vzniknuté problémy. Z tohto dôvodu absentuje skutočná naliehavosť potreby upraviť vzájomné práva a povinnosti strán sporu. V stanovisku k odstúpeniu od zmluvy - nesúhlasu zo dňa 15. 01. 2020, adresovanom žalobkyňi jasne uviedol, že je pripravený vec konštruktívne riešiť a realizovať stavbu v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy a jej dodatku č. 1. Poukázal na to, že lehota na splnenie povinnosti v napadnutom rozhodnutí absentuje. S prihliadnutím na množstvo stavebného materiálu a náradia, ktoré sa nachádza na nehnuteľnosti, nie je možné tieto vypratať ihneď. Rozhodnutie považuje za nevykonateľné. Uviedol, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, doručený zo strany súdu neprevzal z toho dôvodu, že od 01. 02. 2020 do 07. 02. 2020 bol odcestovaný v Českej republike, v Prahe. K odvolaniu pripojil písomné dôkazy obsiahnuté v spise na č.l. 98 - 113. Vytkol žalobkyňi, že hneď po doručení neodkladného opatrenia dňa 26. 02. 2020 žalobkyňa sama bez jeho vedomia prevzala predmetné nehnuteľnosti.

13. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu navrhla potvrdiť uznesenie ako vecne správne a uplatnila náhradu trov odvolacieho konania. S poukazom na § 332 ods. 1 C.s.p. uviedla, že neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením. K odvolacím námietkam žalobkyňa uviedla, že žalovanému musela byť zrejma povinnosť, že pre realizáciu nadstavby potrebuje právoplatné stavebné povolenie, už aj s ohľadom na tú skutočnosť, že má živnostenské opatrenie aj na činnosť uskutočňovania stavieb a ich zmien. Povinnosťou žalovaného bolo vykonať v zmysle nájomnej zmluvy rekonštrukciu prenajatých priestorov riadne a včas, k čomu nedošlo. Povinnosť zabezpečenia nových stavebných povolení bola povinnosťou žalovaného, ako vyplýva aj zo znenia článku XIV. Osobitné ustanovenia nájomnej zmluvy ods. 1, ods. 3. Podľa názoru žalobkyne by nehnuteľnosti neboli pripravené ku kolaudácii riadne a včas ani v prípade, ak by nedošlo k zásahu Slovenskej stavebnej inšpekcie v júli 2017 v dôsledku porušenia zákona žalovaným. Odvolacie námietky žalovaného považuje za účelové. Sám uvádza, že o vystavenie plnomocenstva požiadal až 31. 01. 2018, teda dva mesiace po tom, ako mal odovzdať nehnuteľnosti zrekonštruované a pripravené na kolaudáciu v termíne stanovenom dodatkom č. 1, ktorý už predložoval pôvodný termín o 24 mesiacov. Liknavosť konania žalovaného, kombinovanosť jeho konaní v rozpore so stavebným zákonom je viac ako evidentná. Žalovaný nedodrжал jednoznačne svoje povinnosti, ktoré vyplynuli z nájomnej zmluvy a dodatku č. 1. Žalobkyňa mala snahu vzniknutú komplikovanú situáciu riešiť dohodou, preto predložila žalovanému návrh na uzavretie dodatku č. 2 k nájomnej zmluve, ktorý neakceptoval. Po získaní nehnuteľnosti do faktickej držby nechala žalobkyňa vypracovať autorizovanému stavebnému inžinierovi H.. X. Y. statický posudok na posúdenie skutkového stavu po prerušení prác, ktorý zachytáva stav nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu prvej inštancie. Statický posudok potvrdzuje, čo žalobkyňa tvrdila už v návrhu, že prístupom žalovaného došlo k poškodeniu majetku žalobkyne. Stavba nie je dlhodobo zastrešená, dochádza k jej postupnej degradácii. Je absolútne nevyhnutné, aby žalobkyňa ako vlastníčka nehnuteľnosti mohla v tejto situácii so svojím majetkom nakladať a chrániť ho pred ďalším znehodnocovaním, a to aj s poukazom na zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Ponechanie nariadeného neodkladného opatrenia je viac ako potrebné.

14. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je opodstatnené.

15. Predmetom odvolacieho prieskumu sa stalo napadnuté uznesenie okrem výroku, ktorým bol návrh žalobkyne v prevyšujúcej časti zamietnutý, ktorým bolo rozhodnuté v prospech odvolateľa.

16. Po preskúmaní odvolania odvolací súd dospel k záveru, že správne súd prvej inštancie vyhovujúcim výrokom uložil žalovanému povinnosť vypratať a odovzdať žalobkyňi predmetné nehnuteľnosti, nakoľko boli splnené všetky podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd preto rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutom rozsahu poľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil ako vecne správne.

17. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia v napadnutom rozsahu a na toto v celom rozsahu poukazuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia a k odvolacím námietkam žalovaného odvolací súd udáva nasledovné:

18. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

19. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p. neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

20. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala, alebo niečo znášala.

21. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p. v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 13 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností, odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

22. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. 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.

23. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

24. Podľa § 330 ods. 2 C.s.p. ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné nariadenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

25. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Splnenie aspoň jedného zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu, a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa navrhovateľa odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či

a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,

b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie,

c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha,

d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav

e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah,

f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

26. V súvislosti s vyhodnotením potreby bezodkladne upraviť pomery musí súd nevyhnutne skúmať preto splnenie uvedených predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia a otázku ich osvedčenia zo strany navrhovateľa, vrátane hodnoverného osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

27. Žalobkyňa v danom prípade aj podľa názoru odvolacieho súdu osvedčila existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami, ktorý sa odvíja od jej vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ktorému žiadala vo vzťahu k žalovanému poskytnúť ochranu tvrdiac, že predmetné nehnuteľnosti užíva

žalovaný bez právneho dôvodu. Žalobkyňa súčasne osvedčila aj potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, ako správne uzavrel súd prvej inštancie, z dôvodov ním uvedených.

28. Podľa názoru odvolacieho súdu potreba neodkladnej úpravy pomerov v danej veci vyplýva predovšetkým z existencie škody vznikajúcej na strane žalobkyne tým, že je jej zo strany žalovaného znemožnené vykonávať práva vlastníka spojené s vlastníckym právom predmetných nehnuteľností, a to predovšetkým s realizáciou potrebných sanačných opatrení spojených so zanedbaným a neudržiavaným stavom predmetných nehnuteľností. Žalobkyňa predloženými listinnými dôkazmi dostatočne osvedčila potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, nakoľko v opačnom prípade existuje reálna hrozba navýšenia už tak spôsobenej škody na predmetnej nehnuteľnosti, ktorá navyše tvorí majetok žalobkyne ako obce, ktorý má slúžiť v prospech rozvoja obce a jej občanov, ako vyplýva z ust. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

29. Ako vyplýva z vyššie cit. ust. § 329 ods. 1 C.s.p. v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zisťuje súd relevantné skutočnosti zjednodušeným procesným postupom vychádzajúc z návrhu, zohľadňujúc obsah a výpovednú hodnotu pripojených listín. O návrhu rozhoduje súd na základe osvedčenia podstatných skutočností, pričom za účelom zistenia skutkového stavu nevykonáva výsluch strán, nenariaduje pojednávanie, pred rozhodnutím nevykonáva riadne dokazovanie a vychádza len zo skutočností, ktoré považuje za osvedčené. Odvolacie námietky žalovaného, ktorý vytýka súdu prvej inštancie, že rozhodol bez vykonania dokazovania tak nemožno považovať za opodstatnené.

30. Tvrdenia žalovaného o tom, že zo strany žalobkyne dochádzalo k porušovaniu povinností založených na zmluvnom základe nič nemenia na skutočnosti, že žalobkyňa odstúpila od predmetnej nájomnej zmluvy a dňom 10. 01. 2020 došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. Pokiaľ žalovaný má za to, že zo strany žalobkyne došlo k neplatnému odstúpeniu, nič mu nebráni postupovať v zmysle poučenia súdu prvej inštancie uvedeného vo výrokovej časti uznesenia a domáhať sa súdnou cestou určenia neplatnosti tohto odstúpenia od nájomnej zmluvy, prípadne iných nárokov vyplývajúcich z nariadeného neodkladného opatrenia.

31. Ako už bolo skôr uvedené, žalobkyňa splnila všetky podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, ako správne uzavrel súd prvej inštancie, preto odvolací súd potvrdil napadnuté uznesenie v napadnutom rozsahu podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správne.

32. K odvolacím námietkam žalovaného, ktorý vytkol súdu prvej inštancie, že výrok napadnutého uznesenia je nevykonateľný, keďže neobsahuje lehotu pre splnenie uloženej povinnosti je potrebné uviesť, že táto vyplýva zo znenia ust. § 232 ods. 3 C.s.p., podľa ktorého lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Toto ustanovenie je potrebné na daný prípad aplikovať v súlade s § 234 ods. 2 C.s.p., podľa ktorého ak nie je ďalej ustanovené inak, použijú sa na uznesenie primerane ustanovenia o rozsudku.

33. Podľa § 332 ods. 1 C.s.p. neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

34. Vyššie cit. zákonné ustanovenie upravuje vykonateľnosť uznesenia, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie. Vzhľadom na účel a právnu povahu neodkladných opatrení platí, že neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak. To platí aj v prípade, ak súd neodkladným opatrením uložil povinnosť na plnenie, ako v danom prípade. Žalobkyňa preto nepostupovala v rozpore so zákonom, pokiaľ sa po nadobudnutí vykonateľnosti rozhodnutia domáhala vo vzťahu k žalovanému splnenia povinnosti.

35. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že úspešnej žalobkyni priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešnému žalovanému.

36. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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 plyní 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 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.).

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 C.s.p.).

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