

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/173/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119206220
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3119206220.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu D. T., bytom F., I. O. XXX/X proti žalovaným 1/ Ing. G. H., bytom M., E. XXX/XX a 2/ TRYES, a.s., so sídlom Trenčín, Palackého 6403, IČO: 44 214 561, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín č. k. 18C/33/2019-8 zo dňa 23. augusta 2019, takto

rozhodol:

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

Žalobca **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ a 2/ v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil Ing. G. H. a TRYES, a. s., bezodkladne obnoviť dodávku elektrickej energie, studenej a teplej vody do bytu č. X vo vchode č. X na 1. poschodí bytového domu súp. č. XXX na ulici I. O. v F. /výrok I./, Ing. G. H. a TRYES, a. s., uložil povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzili výkon užívacieho práva navrhovateľa k bytu č. X vo vchode č. X na 1. poschodí bytového domu súp. č. XXX na ulici I. O. v F. (ďalej len „byt“), a to najmä zdržať sa zásahu do zariadení, prostredníctvom ktorých sú dodávané elektrická energia, voda, plyn /výrok II./ a navrhovateľovi voči Ing. G. H. a TRYES, a. s., priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia /výrok III./.

2. V odôvodnení tohto rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podaným návrhom domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil povinnosti tak, ako sú uvedené vo výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia a požadoval taktiež náhradu trov konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že zmluvou o nájme zo dňa 01.05.2017 mu predmetný byt prenajal pôvodný vlastník, spoločnosť TOBRUK, s.r.o., Trenčín. V byte býval spolu s F. N. a jej dvomi maloletými deťmi. Dňa 05.09.2018 sa stala vlastníčkou bytu Ing. G. H. na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe. Správcom bytového domu je spoločnosť TRYES, a.s.. Poukázal na ustanovenie § 680 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) podľa ktorého, ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu len nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú. Z uvedeného vyvodil, že nájomný vzťah prešiel na Ing. G. H. a aj pokiaľ by nájomný vzťah na nového vlastníka neprešiel, napriek tomu by naďalej býval v predmetnom byte, nikto nemôže bez jeho súhlasu vstúpiť do jeho obydľia. Ing. G. H. by mohla podať žalobu o vypratanie bytu a až následne navrhnúť exekučnému súdu vykonanie tohto rozhodnutia. Žalobca ďalej uviedol, že Ing. G. H. za pomoci spoločnosti TRYES, a.s., v čase od septembra 2018 do júla 2019 v snahe vypudiť žalobcu z bytu viackrát vypla prívod elektrického prúdu a vody do predmetného bytu, čím ho obmedzila v riadnom výkone užívacieho práva. Na dané zásahy reagoval tak, že pripojil elektrické káble k ističu a otvoril uzávery vody a obnovil tak dodávku elektriny a vody. Ing. G. H., v snahe byť predat' a zbaviť sa žalobcu, sa v danom období viackrát pokúsila vymeniť uzamykacie mechanizmy na vstupných dverách do bytu a dňa 06.10.2018 tak aj reálne učinila. Následne žalobca vymenil zámky naspäť. Dňa 22.07.2019 Ing.

G. H. za pomoci spoločnosti TRYES, a.s., odpojila prívod vody a elektriny do bytu tak, že odmontovali elektrický istič, ako aj prípojku s vodomerom, ktoré prístroje sa nachádzali mimo bytu, tieto odniesli a znemožnili žalobcovi, aby mohol dodávku týchto médií obnoviť a byt riadne užívať. Mal za to, že je potrebná neodkladná dočasná úprava pomerov, pretože bez prívodu elektrickej energie, teplej a studenej vody do jeho obydľia nie je zabezpečený žiadny a vôbec nie plný a nerušený výkon jeho užívacích práv.

3. Súd prvej inštancie sa oboznámil so zmluvou o nájme zo dňa 01.05.2017, s výpisom z LV č. XXXX, s čestným prehlásením JUDr. C. L. zo dňa 23.07.2019 a zistil, že zmluvou o nájme zo dňa 01.05.2017 prenajala spoločnosť TOBRUK, s.r.o., žalobcovi byt č. X na 1. poschodí bytového domu súp. č. XXX na ulici I. O. v Trenčíne, a to na dobu neurčitú. Z výpisu z LV č. XXXX vedeného Okresným súdom Trenčín, katastrálnym odborom pre k. ú. Trenčín vyplývalo, že výlučnou vlastníčkou bytu č. X nachádzajúceho sa na 1. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXX postaveného na parcele registra C, parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 952 m² je Ing. G. H., ktorá byt nadobudla dobrovoľnou dražbou. Z čestného prehlásenia JUDr. C. L. zo dňa 23.07.2019 vyplývalo, že pri osobnom stretnutí s členom predstavenstva spoločnosti TRYES, a.s., Bc. H. M. mu potvrdil, že dňa 22.07.2019 dal zamestnancami spoločnosti za súčinnosti Ing. G. H. odpojiť prívod elektrického prúdu, studenej a teplej vody, ako aj merače, prívody a ističe daných médií okrem iného aj do bytu č. 8, ktorý obýval žalobca. Následne sa aj osobne presvedčil, že v byte nebol prívod vody a elektrického prúdu a že ističe, merače a prívody boli zmontované.

4. Uvedené skutočnosti súd prvej inštancie posúdil podľa § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. d), § 336 ods. 1, 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP). Uviedol, že žalobca osvedčil existenciu práva, ktorému má byť poskytnutá ochrana (právo vyplývajúce z nájomnej zmluvy) a preukázal aj to, že v záujme ochrany tohto práva si vzťah medzi ním a Ing. G. H. a TRYES, a.s., vyžadoval dočasnú úpravu vo forme neodkladného opatrenia. Žalobca dostatočne osvedčil priloženými listinnými dôkazmi, že Ing. G. H. spolu s TRYES, a.s., sa voči žalobcovi dopustili konania, ktorým ho obmedzili na riadnom užívaní dotknutého bytu, ktorý užíva na základe nájomnej zmluvy, hoci k takémuto konaniu nemali žiadny právny dôvod. Súd preto v záujme ochrany žalobcových práv nariadil neodkladné opatrenie tak, ako je uvedené vyššie. Mal pritom za to, že nariadením neodkladného opatrenia nebude neprimerane zasiahnuté do práv Ing. G. H. a TRYES, a.s. a že nariadením neodkladného opatrenia možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Preto ani žalobcovi neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej. Žalobca mal v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia plný úspech, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia.

5. Proti tomuto uzneseniu podali včas odvolanie žalovaní 1/ a 2/.

6. Žalovaná 1/ podala odvolanie proti uzneseniu súdu prvej inštancie v celom rozsahu z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Ďalej uviedla, že v odôvodnení napadnutého uznesenia súd prvej inštancie dospel k záveru, že v danom prípade žalobca osvedčil existenciu práva, ktorému má byť poskytnutá ochrana a v záujme ochrany tohto práva si jeho vzťah so žalovanými vyžadoval dočasnú úpravu, preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia považoval za dôvodný. Tvrdenia žalobcu, ktorými odôvodňoval nariadenie neodkladného opatrenia boli zavádzajúce a nepravdivé, uvádzané v úmysle dosiahnuť úspech v konaní. Nárok žalobcu na poskytnutie súdnej ochrany považovala za neopodstatnený, nakoľko nájomný vzťah skončil výpoveďou. Napadnuté uznesenie považovala za nesprávne z dôvodu, že súd nariadením neodkladného opatrenia poskytol ochranu osobe, ktorá údajne užívala predmetný byt bez akéhokoľvek právneho titulu, teda neoprávnené, v dôsledku čoho nedôvodne poškodzuje práva žalovanej 1/ ako vlastníčky bytu. Na strane žalobcu neexistoval žiadny právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, žiadna potreba úpravy pomerov účastníkov konania, preto jeho nariadením došlo k porušeniu základných ústavných práv týkajúcich sa ochrany vlastníckeho práva. Tvrdenia žalobcu, že predmetný byt užíval na základe platnej nájomnej zmluvy, sa nezakladali na pravde, nakoľko nájomný vzťah už skončil výpoveďou. Žalobca uzavrel nájomnú zmluvu s pôvodným vlastníkom so spoločnosťou TOBRUK, s.r.o., ako prenajímateľom. Žalovaná 1/ sa dňa 05.09.2018 stala vlastníčkou predmetného bytu na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe, čím vstúpila do právneho postavenia prenajímateľa. Z uzavretej nájomnej zmluvy vyplývali pre nájomcu práva a povinnosti, ktorých nesplnenie opomínal v návrhu na nariadenie

neodkladného opatrenia. V zmysle nájomnej zmluvy bol nájomca povinný platiť nájomné za užívanie bytu vo výške 150 eur mesačne a preddavky za služby spojené s nájmom bytu vo výške 150 eur mesačne. Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca porušil povinnosť platiť mesačné nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom bytu, žalovaná 1/ v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ ukončila nájom bytu výpoveďou zo dňa 17.01.2019. Na základe tejto výpovede skončil nájomný vzťah uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty. Z uvedeného vyplývalo, že žalobca predmetný byt už dlhodobo užíval bez právneho titulu, čím neoprávnene zasahoval do vlastníckeho práva žalovanej 1/. V danom prípade bolo neprípustné, aby bola poskytnutá ochrana žalobcovi, ktorého právo zaniklo a právna ochrana mala byť poskytnutá žalovanej 1/ ako vlastníčke bytu, ktorá je oprávnená užívať svoj byt bez akéhokoľvek obmedzenia. Ochrany vlastníckeho práva sa žalovaná 1/ domáha v samostatnom konaní o vypratanie nehnuteľnosti. Žalobca doposiaľ užíval predmetný byt nielen bez právneho titulu, ale aj bez protiplnenia, čím sa dopustil protiprávneho konania a bezdôvodného obohatenia. Po ukončení nájomného vzťahu sa žalovaná 1/ pokúsila viackrát žalobcu kontaktovať aj osobne za účelom zaplatenia dlžného nájomného a preddavkov za služby, ako aj za účelom vypratania bytu, avšak bezúspešne. Okrem neplatenia nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu žalobca porušil zmluvné povinnosti aj tým, že prenechával byt do podnájmu tretej osobe, a to bez súhlasu prenajímateľa. Z obsahu odôvodnenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplývalo, že žalobca údajne býval v predmetnom byte s Tamarou N. a jej dvomi maloletými deťmi. Podľa dostupných informácií žalobca v byte už nebyva. Žalovaná 1/ namietala dôveryhodnosť a prípustnosť listinného dôkazu, a to čestné prehlásenie JUDr. C. L. zo dňa 23.07.2019, ktorým podľa názoru žalobcu preukazoval zásah žalovaných do zariadení slúžiacich na dodávku elektrickej energie a vody. Tento listinný dôkaz považovala za nepoužiteľný a bez akejkoľvek výpovednej hodnoty. Z návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia ako ani z iných listinných dôkazov nevyplývalo, aký vzťah mal menovaný svedok k žalobcovi, prípadne k žalovaným, ani z akého titulu poskytol prehlásenie, čo spôsobilo jeho procesnú nespôsobilosť, a preto na tento listinný dôkaz nemohol súd ani prihliadať. Išlo o osobu, ktorá bola zaangažovaná do predmetnej veci, ktorá by mala dosahovať z predmetu nájmu majetkový prospech bez toho, aby jej prináležalo akékoľvek postavenie z nájomného vzťahu. Z uvedeného dôvodu bolo možné u tohto svedka predpokladať zaujatosť k prejednávanej veci. Uvedený svedok je konateľom spoločnosti TOBRUK, s.r.o., ktorá bola pôvodným vlastníkom predmetného bytu. Žalovaná 1/ sa snažila v predmetnom byte navštíviť žalobcu, ale ten jej neotváral, nikdy sa so žalobcom osobne nestretla, ani s ním nekomunikovala. Žalovanej 1/ poskytli informácie obyvatelia susediacich bytov, že žalobca v predmetnom byte nebyva. Celá komunikácia prebiehala prostredníctvom JUDr. C. L., ktorý sa prezentoval ako zástupca nájomcov užívajúcich byt, avšak nikdy túto skutočnosť nepreukázal. Žalovaná 1/ poslala niekoľko písomných výziev na adresu advokátskej kancelárie JUDr. C. L., nakoľko jej odmietol poskytnúť akékoľvek údaje ohľadom žalobcu. V predmetných výzvach zároveň od neho žiadala, aby jej preukázal tvrdené skutočnosti o existencii nájomného vzťahu, teda predložená nájomná zmluva a odovzdaná nehnuteľnosť. Predmetná nájomná zmluva, ktorú mali zmluvné strany údajne uzavrieť v roku 2017, sa žalovanej 1/ dostala do dispozície, keď bola zo strany JUDr. C. L. založená do vyšetrovacieho spisu v rámci trestného konania, nakoľko žalovaná 1/ podala trestné oznámenie o skutočnostiach nasvedčujúcich spáchanie trestného činu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru. Podobná situácia sa netýkala len bytu č. X, ale aj bytu č. XX v tom istom bytovom dome, ktorého vlastníčkou je rovnako žalovaná 1/. Aj v tomto prípade vystupoval JUDr. C. L. ako údajný právny zástupca nájomcu. Žalovaná 1/ mala záujem s osobami užívajúcimi oba byty usporiadať vzájomné vzťahy, navrhla im uzatvorenie nových nájomných zmlúv, avšak bolo jej odkázané, aby v predmetnej veci komunikovala s JUDr. C. L.. V tomto prípade bolo otáznne, či žalobca reálne inicioval predmetné konanie, keďže sa v byte nikdy nenachádzal, čo potvrdili aj susedia. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti neboli v danom prípade splnené zákonné podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle návrhu žalobcu, nakoľko by sa ním poskytla ochrana neoprávnenej osobe, ktorej neprináležalo už žiadne právo k predmetu nájmu. Žalovaná 1/ navrhla, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 389 CSP v celom rozsahu zrušil a žalovanej 1/ priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

7. Žalovaný 2/ v odvolaní uviedol, že uznesenie súdu prvej inštancie je založené na nesprávnom právnom posúdení veci a súčasne konajúci súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam podľa § 365 ods. 1 písm. h) a písm. f) CSP. Ďalej poukázal na nejednotné rozhodovanie súdu prvej inštancie v obdobnom prípade vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 28C/32/2019, v ktorom bolo súdom nariadené neodkladné opatrenia voči vlastníčkovi a naopak voči spoločnosti TRYES, a.s. ako správcovi bytového domu bol návrh na nariadenie neodkladného

opatrenia zamietnutý ako nedôvodný. Žalovaný 2/ sa stotožnil s právnym názorom súdu uvedeným v rozhodnutí sp. zn. 28C/32/2019, keďže jeho spoločnosti nesvedčalo žiadne právo k predmetnému bytu, bola iba správcom bytového domu a z tohto dôvodu nebola pasívne legitimovaná na uloženie povinnosti zdržať sa akéhokoľvek konania voči žalobcovi. Bez pokynu vlastníka bytu spoločnosť žalovaného 2/, ako správca bytového domu, nebola oprávnená vykonať žiadne zásahy, ktoré by sa predmetného bytu týkali a preto nebolo potrebné zaväzovať neodkladným opatrením žalovaného 2/. Nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie spočívali v nesprávnom posúdení postavenia správcu bytového domu k bytu žalobcu. Správca bytového domu nemal také dispozičné právo k bytu, že by bez vlastníka bytu vykonal akýkoľvek zásah do tohto bytu. Nesprávne právne posúdenie súdu prvej inštancie spočívalo v nezohľadnení nedostatku pasívnej legitimácie na strane žalovaného 2/. Žalovaný 2/ na základe vyššie uvedeného navrhol, aby odvolací súd rozhodol tak, že uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 23.08.2019 sp. zn. 18C/33/2019 vo vzťahu k jeho spoločnosti a návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti zamietne.

8. K odvolaniu žalovaných sa vyjadril žalobca tak, že žalovaná 1/ podaním zo dňa 17.01.2019 dala výpoveď z nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 01.05.2017 a z toho dôvodu absentoval právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia a potreba úpravy pomer medzi účastníkmi. Žalovaná 1/ doložila k výpovedi fotokópiu podacieho poštového hárku, z ktorého vyplývalo, že danú zásielku odoslala žalobcovi na adresu Pod kaštieľom 9, Dubnica nad Váhom. Z uvedeného nevyplývalo, že bola zásielka doručená. Žalobca namietal, že zásielka bola doručená do jeho rúk, nakoľko na danej adrese nebýval, nezdržoval sa tam a na uvedenej adrese už nemá trvalý ani prechodný pobyt. Pokiaľ výpovedný prejav vôle prenajímateľa nebol riadne a preukázateľne doručený k rukám nájomcu, nemohlo dôjsť k zániku právneho vzťahu z nájomnej zmluvy. Dôkazom o doručení by mohla byť len doručka so žalobcovým podpisom a dátumom prevzatia tejto písomnosti, ktorá absentovala. Pokiaľ žalobcovi nebola doručená výpoveď z nájmu a nemal možnosť podať žalobu o neplatnosť danej výpovede, nebolo možné hovoriť o zániku predmetnej nájomnej zmluvy. Aj keby bol výpovedný prejav zo strany žalovanej 1/ riadne doručený žalobcovi, nájomný vzťah by zanikol a v predmetnom byte by sa žalobca zdržiaval spolu s ostatnými osobami bez právneho dôvodu, aj v takomto prípade by žalovaná 1/ nemohla žiadnym negatívnym spôsobom zasahovať do obydľia, a to až do vydania právoplatného rozhodnutia, ktorým sa ukladá povinnosť vypratať byt. Podľa ustanovenia § 6 OZ, ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť. V predmetnom ustanovení je upravená tzv. dovolená obrana a defenzívna svojpomoc, na základe ktorej je potrebné zachovať doterajší faktický pokojný stav, aj pokiaľ by tento stav zostal neoprávnený alebo protiprávny a nie vytvorenie nového stavu resp. jeho zmena. Žalovaná 1/ za pomoci žalovaného 2/ viackrát vypla prívod elektrického prúdu a vody, pokúsila sa vymeniť aj uzamykacie mechanizmy na vstupných dverách do predmetného bytu, tak aj reálne učinila, a to v snahe svojvoľne vystať žalobcu z bytu. Žalovaná argumentovala nepravdivými okolnosťami, na základe ktorých žalobca dal do podnájmu byt tretej osobe v rozpore s nájomnou zmluvou. Žalobca uviedol, že s treťou osobou žiadnu zmluvu o podnájme nikdy neuzatvoril. Tretia osoba bývala so žalobcom v predmetnom byte s jeho súhlasom. Žalovaná 1/ na základe tvrdení susedov v bytovom dome uviedla, že žalobca v byte nebýva. Žalobca sa zdržiaval v byte sporadicky a podľa toho, kde pracuje. Niekoľko mesiacov pracoval v Španielsku, potom sa zdržoval v Českej republike a Nemecku. Nájomný pomer nezakladá žalobcovi povinnosť zdržovať sa v byte, užívať ho a neobmedzuje jeho slobodu pobytu a pohybu. Žalobca navrhol, aby odvolací súd odvolanie žalovanej 1/ zamietol ako nedôvodné.

9. Krajský súd v Trenčíne, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalovaných 1/ a 2/, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods.1 CSP ako vecne správne potvrdiť

10. Odvolací súd po preskúmaní veci vyhodnotil odvolania žalovaných 1/ a 2/ ako neopodstatnené, bez opory v čase rozhodovania súdu prvej inštancie zistených skutočnostiach a v následnom právnom posúdení veci. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie v čase svojho rozhodovania zistené skutočnosti vyhodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP a vyvodil z nich správny právny záver o splnení zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie tiež dostatočne odôvodnil v súlade s požiadavkami uvedenými v § 220 ods. 2 CSP. Rozhodnutiu súdu prvej inštancie nemožno vytknúť, že by bolo založené na skutočnostiach, ktoré neboli v konaní osvedčené a nebolo ani zistené, že by na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval nesprávne

zákonne ustanovenia alebo použité zákonne ustanovenia nesprávne vyložil. Preto sa odvolací súd v zmysle § 387 ods. 2 CSP v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a na zdôraznenie jeho správnosti a vo vzťahu k odvolacím námietkam žalovaných dodáva nasledovné:

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

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

13. Podľa § 325 ods. 2 CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

14. Ako vyplýva z ustanovení § 325 CSP neodkladné opatrenie možno nariadiť len z dôvodu, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V danej veci súd prvej inštancie nariadil napadnutým uznesením neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným 1/ a 2/ uložil povinnosť obnoviť dodávku elektrickej energie, studenej a teplej vody do predmetného bytu a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzili výkon užívacieho práva žalobcu k predmetnému bytu.

15. Z obsahu spisu nepochybne vyplýva, že pôvodným vlastníkom predmetného bytu bol TOBRUK, s.r.o., ktorý prenechal žalobcovi byt do užívania na účel bývania na základe uzavretej zmluvy o nájme zo dňa 01.05.2017. Rovnako je nepochybné, že súčasným vlastníkom nehnuteľnosti je žalovaná 1/, ktorá sa stala vlastníčkou bytu na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe. Správcom bytového domu je žalovaný 2/. Ďalej z predloženého čestného vyhlásenia JUDr. C. L. vyplýva, že sa osobne stretol s členom predstavenstva spoločnosti žalovaného 2/, ktorý mu potvrdil skutočnosť, že na jeho pokyn zamestnanci za súčinnosti žalovanej 1/ dali odpojiť prívod elektrického prúdu, studenej a teplej vody, merače, prívody a ističe daných médií do bytu, v ktorom býval žalobca. JUDr. C. L. sa osobne presvedčil, že v danom byte nie je prívod vody, elektrického prúdu, ďalej že ističe, merače a prívody boli zmontované.

16. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení a to z dôvodu, že nariadenie neodkladného opatrenia má dočasný charakter. Z tohto dôvodu nie je síce potrebné zisťovať všetky skutočnosti, ktoré má mať zistené pred vydaním konečného rozhodnutia vo veci samej, ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť žaloby návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (uznesenie NS SR sp.zn. 2Mcd0 3/2010). Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vziať zreteľ na fakty, proporcionality následku a príčiny jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízií stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv účastníkov konania.

17. Vychádzajúc z tvrdení žalobcu so zreteľom na skutočnosti vyplývajúce z listín, ktoré sú obsahom spisu, dospel odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie k záveru, že žalobca osvedčil skutočnosti, ktoré v danej veci odôvodňujú nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca dostatočne osvedčil existenciu práva, vyplývajúceho zo zmluvy o nájme, ktorému má byť poskytnutá ochrana. Ďalej preukázal, že ochrana tohto práva si vyžaduje dočasnú úpravu pomerov medzi účastníkmi, ktorú osvedčil priloženými listinnými dôkazmi. Z predloženého čestného prehlásenia vyplýva, že sa žalovaní 1/ a 2/ dopustili voči žalobcovi konania bez právneho dôvodu, ktorým ho obmedzili na riadnom užívaní predmetného bytu tým, že odpojili prívod elektrického prúdu, studenej a teplej vody do bytu žalobcu, ktorý užíva na základe zmluvy o nájme. Odvolací súd preto v tejto súvislosti pripomína, že ochrane obydlia sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a majetok je zrejmá. Riadna dodávka elektriny a vody je dôležitá na uspokojovanie základných životných potrieb osôb, ktoré v byte bývajú. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia súd starostlivo zvažil rozsah navrhovaných obmedzení. Povinnosť zabezpečiť dodávku elektriny, vody a umožniť užívanie predmetného bytu neprímerane nenaruší postavenie žalovaných 1/ a 2/, proti ktorým neodkladné opatrenie smeruje. Žalobca osvedčil potrebu dočasnej a rýchlej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania, zhodne so súdom prvej inštancie dospel aj odvolací súd k záveru, že napadnuté uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je správne.

18. Námietky žalovanej 1/, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovanou 1/ skončil výpoveďou a žalobca užíva predmetný byt neoprávnene, boli nedôvodné. Žalobca osvedčil existenciu svojho práva

uzavretou zmluvou o nájme. Naopak odvolací súd nemal za osvedčené tvrdenia žalovanej 1/ uvedené v odvolaní týkajúce sa výpovede zmluvy o nájme, nakoľko žalobca poprel tvrdenia žalovanej 1/ o účinnej výpovedi z nájmu bytu. Žalovaná 1/ sa môže domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva na súde, a to podaním žaloby o vypratanie bytu. Jej konanie spočívajúce v odpojení bytu užívaného žalobcom od elektrickej energie, studenej a teplej vody má však znaky tzv. útočnej svojpomoci, ktorá má za cieľ vypratanie žalobcu z bytu bez súdneho rozhodnutia, čo nemožno tolerovať.

19. Pokiaľ ide o námietku žalovaného 2/, že nie je pasívne legitimovaný na uloženie povinnosti zdržať sa akéhokoľvek konania voči žalobcovi, túto vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodnú. V konaní bolo osvedčené, že žalovaný 2/ vykonal úkony, ktoré obmedzili žalobcu na riadnom užívaní predmetného bytu. Na či pokyn tak postupoval nie je rozhodujúce. Súd prvej inštancie preto správne rozhodol, keď žalovanému 2/ neodkladným opatrením rovnako uložil povinnosti uvedené vo výroku napadnutého uznesenia.

20. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil ako vecne správne.

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnému žalobcovi odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ a 2/ v rozsahu 100%.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).