

Súd: Okresný súd Kežmarok  
Spisová značka: 3C/163/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8410204749  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 09. 2010  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Kubinský  
ECLI: ECLI:SK:OSKK:2010:8410204749.1

## Uznesenie

Okresný súd v Kežmarku v právnej veci navrhovateľa V., občana SR, zastúpeného JUDr. Ingrid Čvirkovou, advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom v Poprade, Levočská 866, proti odporcom: 1. Mesto Kežmarok, so sídlom Hlavné nám. 1/1, Kežmarok, IČO: 00326283, 2. Spravbytherm, s.r.o., so sídlom ul. Poľná 2/1494, Kežmarok, o nariadenie predbežného opatrenia taktó

### rozhodol:

Odporca v prvom a odporca v druhom rade s ú p o v i n n í umožniť navrhovateľovi výkon práv a povinností z nájmu bytu č. XX na X. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na ulici V. XX/XX v S., s výnimkou práva odkúpiť byt do osobného vlastníctva, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci o určenie, že navrhovateľ je nájomcom tohto bytu.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ prostredníctvom právneho zástupcu návrhom podaným Okresnému súdu v Kežmarku dňa 17.8.2010 žiadal o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd umožnil umožniť navrhovateľovi výkon práv a povinností z nájmu bytu č. XX na X. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na ulici V. XX/XX v S., s výnimkou práva odkúpiť byt do osobného vlastníctva, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci o určenie, že navrhovateľ je nájomcom tohto bytu.

Návrh dôvodil tvrdeniami, že dňa 10.05.2010 zomrela U., stará mama navrhovateľa, ktorá bola nájomkyňou bytu č. XX nachádzajúceho sa na ulici V. v S. (ďalej už len „predmetný byt“). Odporca v prvom rade je vlastníkom a prenajímateľom tohto bytu a odporca v druhom rade je správcom bytu. V roku 2002 sa matka navrhovateľa presťahovala do Vranova nad Topľou, kde prihlásila (vtedy ešte maloletého) navrhovateľa na trvalý pobyt. V predmetnom byte žil navrhovateľ spolu so starými rodičmi U. počas štúdia Strednej odbornej školy v S., Pradiarenská 1, od 1.9.2005 do 3.1.2005 a od 1.9.2005 do 11.1.2006. Po ukončení štúdia navrhovateľ vycestoval za prácou do Anglicka, skade sa aj z dôvodu nepriaznivého zdravotného stavu navrhovateľovej starej mamy vrátil. Dňa 30.8.2007 navrhovateľ požiadal o ubytovanie v byte vo vlastníctve mesta, mesto Kežmarok však navrhovateľovi na jeho základe vydalo súhlas k prechodnému pobytu. Nasledujúci rok žiadosť o trvalý pobyt mesto Kežmarok zamietlo a súhlasilo s jeho prihlásením k prechodnému pobytu.

V návrhu ďalej uviedol, že v roku 2008 dal navrhovateľ so súhlasom starej mamy U. vymaľovať izbu na ul. V., ktorú mu jeho stará mama vyčlenila ako jeho vlastnú izbu a ktorú navrhovateľ až doposiaľ využíva. Keďže sa navrhovateľovi nepodarilo nájsť vyhovujúce zamestnanie, odišiel na prechodný čas za prácou do Anglicka, odkiaľ sa k starej mame niekoľkokrát do roka vracal a byt starej mamy považoval za skutočný domov. Na adrese trvalého pobytu sa už nezdržiava od decembra 2004 a vlastný byt nemá. O pobyte navrhovateľa u starej mamy mal vedomosť odporca v 1. rade, pretože platobným výmerom bol navrhovateľovi vyrubený poplatok za komunálne odpady za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009. Podľa názoru navrhovateľa mal odporca v prvom rade vedomosť o pobyte navrhovateľa v byte jeho starej mamy, inak by mu miestny poplatok nevyrubili. Navrhovateľ zastáva názor, že všetky vyššie

uvedené podmienky pre prechod nájmu predmetného bytu navrhovateľ splnil. Navrhovateľ skutočnosť svedčiacu o prechode nájmu v predmetnom byte písomne listom uviedol obom odporcom, na čo obaja neodpovedali.

Podľa názoru navrhovateľa sa neuznaním prechodu nájmu na navrhovateľa sťažuje navrhovateľovi výkon práv k bytu, ale aj riadne plnenie povinností nájomcu bytu (platenie nájomného odporcovi v druhom rade, pozícia právnej neistoty voči tretím osobám - napr. dodávateľom energií). Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy vidí navrhovateľ v snahe oboch odporcov vylúčiť ho z nájmu bytu, čo v konečnom dôsledku môže sťažiť, resp. obmedziť navrhovateľa pri výkone jeho práv a pri riadnom a včasnom plnení povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.

Z čestného vyhlásenia X. z 7.6.2010 vyplýva, že navrhovateľ finančne prispieval na chod domácnosti a na platenie nájmu v predmetnom byte a mal tam vyčlenenú jednu izbu ako svoju vlastnú.

Podľa § 102 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.s.p.“), ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Súd v tomto konaní rozhodol bez výsluchu účastníkov podľa § 75 ods. 7 O.s.p..

Nariadenie predbežného opatrenia v zmysle citovanej právnej úpravy, či už pred začatím, alebo po začatí konania, je prípustné a opodstatnené len vtedy, ak:

- navrhovateľ tvrdí a osvedčí, že medzi účastníkmi sú právne vzťahy,
- navrhovateľ tvrdí a osvedčí, že mu svedčí právo alebo nárok vyplývajúci z tohto právneho vzťahu účastníkov, ktorý je ohrozovaný alebo porušovaný,
- osvedčí, že toto právo alebo nárok je možné a potrebné efektívne chrániť navrhovaným predbežným opatrením,
- účinky predbežného opatrenia nezasiahnu primerane do právnych vzťahov účastníkov.

Podľa § 706 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

V prejednávanej veci sa súd oboznámil aj so spisom tunajšieho súdu sp. zn. 8C 187/2010, v ktorom odporcovia v prvom a druhom rade žiadali určiť, že navrhovateľ nie je nájomcom predmetného bytu. Z tvrdení navrhovateľa a z predložených listinných dôkazov hlavne Platobného výmeru č. XXXXXXXXXXXX/XXXX mesta Kežmarok za miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za obdobie od 1.1.2009 - 31.12.2009 a z čestného vyhlásenia pána X. boli osvedčené základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku týkajúceho sa zákonného prechodu nájmu bytu na navrhovateľa, ktorého vlastníkom je odporca v prvom rade a správcom odporca v druhom rade. Preto súd považoval pre účely rozhodnutia o navrhovanom predbežnom opatrení za dostatočne osvedčené,

že medzi účastníkmi konania existuje právny vzťah a o pravdepodobnosti nároku zákonného prechodu nájmu bytu, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana.

Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy pre navrhovateľa spočíva v ohrození nájomného vzťahu obmedzením resp. sťažením navrhovateľa pri výkone jeho práv a aj pri riadnom a včasnom plnení povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.

Predbežné opatrenie nesmie nikdy nad mieru primeranú pomerom obťažovať účastníka konania v tomto prípade odporcov. Keďže navrhovateľ nariadením predbežného opatrenia je povinný si plniť všetky povinnosti nájomcu predmetného bytu ako pôvodný nájomca a nie je oprávnený odkúpiť byt do osobného vlastníctva, nedôjde k neprimeranému zásahu do právnych vzťahov účastníkov.

V danej veci sa súd stotožnil s dôvodmi návrhu na vydanie predbežného opatrenia. Preto súd v prejednávanej veci nariadil predbežné opatrenie. Súd podotýka, že nariadenie predbežného opatrenia neovplyvňuje rozhodovanie súdu vo veci samej.

#### **Poučenie:**

O Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Kežmarok na Krajský súd v Prešove.

O V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

O Podľa ods. 3 cit. ust. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.