

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/90/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3721202989
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Anderlová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3721202989.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Anderlovej a sudcov Mgr. Stanislavy Kollárovej a Mgr. Marka Anovčina v spore žalobcu LR COMFORT, a.s. so sídlom Lednické Rovne, Sklárska 117, IČO: 36305332, zastúpeného Advokátskou kanceláriou ČECHOVÁ & PARTNERS s.r.o. so sídlom Bratislava - Staré Mesto, Staromestská 3, proti žalovaným 1/ D. P., nar. XX. 2. XXXX, bytom O. 306, zastúpenej Advokátskou kanceláriou WISE3 s.r.o., so sídlom Bratislava, Kalinčiakova 33A, 2/ F. P., nar. XX. 9. XXXX, bytom XXX XX L. J. XX, Z. I., 3/ E. P., nar. XX. 2. XXXX, bytom O. XXX, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 26. októbra 2021, č. k. 6C/60/2021-28 takto

rozhodol:

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

Žalovaná 1/ **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

Žalovaným 2/, 3/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a** .

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaným 1/, 2/, 3/ nepriznal náhradu trov konania. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa podaným návrhom domáhal uloženia povinnosti žalovaným spoločne a nerozdielne vypratať byt č. 312 nachádzajúci sa v bytovom dome na ul. X., K. I., okres Y., so súpisným číslom XXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. 670/22, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6030 m². Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX, k.ú. Lednické Rovne mal súd za osvedčené, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. 312 nachádzajúcom sa v bytovom dome na ul. X., K. I., okres Y., so súpisným číslom XXX, postavenom na parc. KN "C" č. 670/22, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6030 m². Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.11.1196 vyplýva, že predmetný byt žalobkyňa ako prenajímateľ prenechala do užívania nájomcovi p. Y. P., nar. X.X.XXXX. Z úmrtného listu mal súd za osvedčené, že dňa XX.XX.XXXX nájomca p. Y. P. zomrel. Dedičské konanie po neb. Y. P. bolo prejednané na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 3D 173/2020. Právne vec súd posúdil podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 325 ods.2 písm. d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. Súd uviedol, že žalobkyňa potrebu bezodkladnej úpravy odôvodnila tým, že byt z dôvodu uložených vecí vo vlastníctve žalovaných nemôže užívať, ani ho dať do užívania inej osobe, tiež že musí znášať náklady súvisiace s bytom bez toho, aby tento mohla užívať, pričom jej vzniká škoda pozostávajúca z ušlého nájomného, ktorý stav pretrváva dlhodobo, od 26.10.2020 dodnes. Po preskúmaní návrhu súd dospel k záveru, že žalobkyňa síce vyčerpávajúcim spôsobom opísala skutočnosti, na základe ktorých odvodzuje potrebu neodkladnej úpravy pomerov, avšak podľa súdu tieto skutkové tvrdenia riadne a presvedčivo neosvedčila, resp. tieto sami o sebe neodôvodňujú potrebu bezprostredného zásahu súdu formou neodkladného opatrenia. Súd síce mal za osvedčený vlastnícky vzťah žalobcu k bytu, nemal však za osvedčené, že v byte sa nachádzajú hnutelné veci a že tieto vlastnícky patria žalovaným. Tiež nebolo osvedčené, že žalovaní nemajú žiaden právny vzťah k predmetnému bytu (napr. aj na základe prípadného prechodu nájmu bytu

v zmysle § 706 ods.1 Občianskeho zákonníka). Navrhovaným neodkladným opatrením sa žalobkyňa domáha proti žalovaným „vypratania bytu“, čo zahrňuje aj prípadné vysťahovanie žalovaných z bytu, za situácie, že by v tomto bývali, čo súd opätovne nemal za osvedčené. Žalobkyňa tvrdila, že v byte žalovaní nebývajú, pričom vychádzala z uzatvorenej nájomnej zmluvy s ich právnym predchodcom, kde nie sú identifikované žiadne osoby oprávnené užívať byt spolu s nájomcom a zároveň poukázala na to, že nikdy nedala súhlas na užívaní bytu inou osobou. Samotné tieto skutočnosti však neosvedčujú, že v byte žalovaní nebývajú. Skutočnosť, že jedna zo žalovaných, D. P., dedička po nájomcovi, nereagovala na výzvu žalobcu na vypratanie bytu ešte neznamená, že dôvodnosť nároku žalobcu je daná a nesporná. Naopak, javí sa, že nárok žalobcu je sporný, keď splnomocnená zástupkyňa právneho predchodcu žalovaných J. X. prostredníctvom právneho zástupcu prezentovala, že byt nevyprace a rovnako tak ani dedičia po nájomcovi. Napokon žalobkyňa ani neosvedčila, či skutočne výzvu dedičke D. P. doručila a či sa vôbec dostala do jej dispozičnej sféry. Za danej situácie ani skutočnosť, že žalobkyňa prichádza o príjem z nájmu nemôže byť dôvodom pre tak závažný zásah do prípadných (užívacích) práv žalovaných. Súd poukázal na § 326 ods.2 CSP, keď žalobca je povinný k návrhu pripojiť všetky listiny, na ktoré sa odvoláva, čo bezprostredne súvisí so zjednodušeným a skráteným procesom rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zákonom stanovenej lehote. Listinné dôkazné prostriedky majú pri rozhodovaní o návrhu osobitný význam, keďže súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a rozhoduje spravidla bez nariadenia pojednávania a bez výsluchu strán. To prirodzene kladie zvýšené nároky na kvalitu a presvedčivosť návrhu, s dôrazom na zodpovednosť žalobcu za vlastnú procesnú aktivitu. Súd nemal hodnoverne osvedčené, že žalovaní nemajú žiaden právny vzťah k predmetnému bytu, že by žalobcovi konaním žalovaných vznikala škoda, resp. že by bolo bezodkladne potrebné v tomto smere upraviť pomery medzi stranami. Naopak vyhovením návrhu by hrozil neprimeraný zásah do práv žalovaných. Všetky tieto skutočnosti tak musia byť predmetom dokazovania vo veci samej. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa žiadnym spôsobom neosvedčila konkrétne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, resp. obavu, že exekúcia bude ohrozená, súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods.1 C.s.p. Žalovaní boli v konaní v celom rozsahu úspešní, preto im vznikol nárok na náhradu trov konania. Keďže im žiadne trovy konania nevznikli, súd rozhodol tak, že im náhradu trov konania nepriznal.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Podľa žalobcu súd nikde v odôvodnení uznesenia neuviedol, z akého dôvodu považoval skutočnosti uvedené v návrhu a predloženú nájomnú zmluvu za nepostačujúce na osvedčenie neexistencie právneho vzťahu žalovaných k bytu. Žalobca predložením nájomnej zmluvy jasne deklaroval, že byt si prenajímal neb. nájomca sám. Skutočnosť, že nikdy nedal nájomcovi súhlas na užívanie bytu inými osobami, vie a môže viesť jedine žalobca. Súd podľa žalobcu v odôvodnení len nelogicky konštatoval, že skutočnosť, že nájomca si prenajímal byt sám a že mu žalobca nikdy nedal súhlas na užívanie bytu s inými osobami neosvedčuje, že v byte žalovaní nebývajú. Podľa žalobcu jedinou a rozhodujúcou skutočnosťou je, či existuje nejaký právny titul žalovaných k bytu. Žalobca mal za to, že takéto vady v zmysle ustálenej judikatúry robia uznesenie nepreskúmateľným. Poukázal na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. IV. ÚS 115/03, III. ÚS 119/03, III. ÚS 209/04. Byt sa nachádza v stave, v akom zostal po smrti nájomcu. Žalobca nemôže a nechce bez rozhodnutia súdu zasahovať do hnutelného majetku nachádzajúceho sa v byte po neb. nájomcovi. Žalobca vyjadril názor, že ak by boli reálne veci z bytu už medzičasom odpratané, tak by na to boli bývali žalovaní poukázali a vrátili by žalobcovi kľúče od bytu. K tomuto však doposiaľ nedošlo napriek výzve. Potreba vypratania bytu je tak daná a neexistujú o nej žiadne dôvodné pochybnosti a na také ani súd nepoukázal v odôvodnení uznesenia. K vlastníckemu vzťahu žalovaných k hnutelným veciam po nájomcovi bolo predložené uznesenie zo dňa 14.4.2021, č.k. 3D/173/2020-57, v ktorom bola prejednaná časť dedičstva po nájomcovi, a z ktorého je zrejmé, že žalovaní sú dedičia po nájomcovi a dedičstvo neodmietli. Nájomca si byt prenajímal sám, čo vyplýva aj z čl. III. ods. 2 nájomnej zmluvy, v ktorom nie sú identifikované žiadne osoby oprávnené užívať byt spolu s nájomcom, pričom nikdy nebol daný nájomcovi súhlas na užívanie bytu inými osobami. Vyššie uvedené skutočnosti podľa žalobcu dostatočne osvedčujú, že po smrti nájomcu neprešiel nájom ani žiadne iné práva k bytu na žalovaných, nakoľko v čase jeho smrti s ním v byte žiadne osoby nežili. K naplneniu podmienok na prechod nájmu podľa ust. § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka teda podľa žalobcu dôjsť nemohlo. Súd neuviedol, aký vplyv na toto konanie by mohlo mať, ak by bolo preukázané, že v byte s nájomcom niekto býval (bez vedomia a súhlasu žalobcu ako vlastníka bytu), alebo býva a prečo túto otázku považuje za relevantnú. Skutočnosť, že v byte v súčasnosti žiadna osoba nebýva, pritom podľa názoru žalobcu nie je spochybniteľná. Žalobca tiež podporne poukázal na skutočnosť vyplývajúcu z čl. I. nájomnej

zmluvy, podľa ktorej je byt jednoizbovým bytom s celkovou plochou obytných miestností 32,8 m² a teda vzhľadom na rozlohu bytu mohol s nájomcom v byte len ťažko niekto bývať. Žalovaní o svojej povinnosti vypratať byt podľa žalobcu nepochybne vedeli a žalobca zároveň v prvej fáze na vypratanie vyzval riadne splnomocnenú zástupkyňu, čo súd nespochybňoval. Záver súdu, že sa javí, že nárok žalobcu je sporný, keďže pani J. X. prostredníctvom právneho zástupcu prezentovala, že byt nevyprace a rovnako tak ani žalovaní, nemá podľa žalobcu žiadnu faktickú ani právnu oporu. Pani J. X. nie je stranou sporu, nemá žiaden vzťah k hnutelným veciam po neb. nájomcovi a teda jej odmietnutie vypratania bytu nemôže samo o sebe spochybniť nárok žalobcu na vypratanie bytu voči žalovaným. Skutočnosť, že žiadny právny vzťah žalovaných k bytu reálne neexistuje, v byte nikto reálne nebýva a byt doposiaľ nebol vypratáný, objektívne nie je možné spravodlivo požadovať na žalobcov, aby súdu preukázal. Žalobca bol toho názoru, že nemôže objektívne preukázať reálnu neexistenciu práva žalovaných k bytu a ani že v byte nikto nebýva, resp. že z bytu neboli vypratane hnutelné veci nájomcu. Žalobca uviedol v návrhu skutočnosť, z ktorých vyplýva, že žalovaným k bytu žiadne práva vzniknúť nemohli. Žalobca tiež poukázal na skutočnosť, že podľa ust. § 326 ods. 1 CSP je povinný dôvodnosť a trvanie nároku osvedčiť, avšak nie preukázať. Na základe uvedeného žalobca žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a prizná žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

3. Žalovaná 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedla, že je dedičom po zomrelom Y. P. a jedinou nadobúdateľkou dedičstva. Zároveň potvrdila, že ani ona nemá vedomosť, že by mal zomrelý pán Y. P. manželku alebo deti. Podľa žalovanej 1/, Y. P. mal záujem byt odkúpiť (rovnako ako aj ostatní nájomcovia), ale mala to doriešiť za neho pani J. X.. Žalovaná 1/ zároveň taktiež potvrdila, že vie o tom, že pán Y. P. podpísal nájomnú zmluvu, hoci jej presné znenie pôvodne nepoznal. Žalovaná 1/ má zároveň vedomosť, že pán Y. P. pred podpisom nájomnej zmluvy podpísal iný dokument a uhradil 70.000,00 Sk. Týmto iným dokumentom je Zmluva o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy a zriadení vecného bremena predkupného práva uzatvorená medzi Y.N. P. ako budúcim kupujúcim a LR CRYSTAL a. s. ako budúcim predávajúcim, týkajúca sa práve predmetného bytu (a napr. aj úhrady 70.000,00 Sk ako budúcej kúpnej ceny). V tom čase pomohla Pavlovi P. práve rodina a poradili mu, či danú zmluvu podpísať alebo nie, či sa mu to „oplatí“ alebo je pre neho práveže nevýhodné. Pán Y. P. budúcu zmluvu po tej porade skutočne podpísal dňa 06.07.1995 a aj sumu 70.000,00 Sk v ten deň uhradil. Na rozdiel od tejto situácie už nájomnú zmluvu dňa 01.11.1996 podpísal Y. P. sám bez porady, keďže bol protistranou ubezpečený, že to je „to isté“ a teda pokojne „môže podpísať“. A tak dôverčivo podpísal. Dôležitým momentom pri rozhodovaní pána Y. P. (aj jeho poradcu) bola skutočnosť, že Zmluva o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy a zriadení vecného bremena predkupného práva obsahovala možnosť dedenia, resp. priamo prikazovala v čl. III. bod 12 prenajímateľovi, aby „v prípade smrti nájomcu uzatvoril v rovnakom rozsahu nájomnú zmluvu s oprávneným dedičom, vrátane zriadenia vecného bremena predkupného práva, pričom nájomné zaplatené pôvodným nájomcom bude započítané v plnej miere na kúpnu cenu podľa ods. II. tejto zmluvy“. Je síce zrejmé, že LR CRYSTAL a.s. a LR COMFORT, a.s. nie je tá istá spoločnosť, nikto ale podľa žalovanej 1/ nespochybňuje, že ide o totožný vzťah a ani to, že Y. P. zaplatil 70.000,00 Sk spoločnosti LR CRYSTAL a.s. a prenajímateľ LR COMFORT, a.s. považuje sumu za zaplatenú jemu. Žalovaná 1/ poukázala na to, že hoci žalobca vedel, že nájomnú zmluvu uzavrel iba sám Y. P., bez manželky, bez detí, že v byte býval sám, mal nahlásenú len 1 osobu v rámci osobomesiacov atď., tak po jeho smrti vystavil „predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný k 01.01.2021“ týkajúci sa bytu č. 312 na meno J. X. (keďže ona za dedičov a po dohode s nimi o byt prejavila záujem) a pani J. X. skutočne aj sumu uvedenú v zálohovom predpise uhrádzala a žalobkyňa sumu prijímala. Žalovanej 1/ a aj pani J. X. sa preto javilo, že žalobca bude akceptovať pani J. X. ako nájomcu po Y. P. (aj s budúcim odkúpením bytu v budúcnosti so započítaním dovtedajších splátok anuity Y. P.). Dodatočne žalobca stanovisko „otočil“ a prestal pani J. X. akceptovať a platené sumy jej vrátil. Žalovaná 1/ pre odstránenie pochybností deklaruje, že má stále záujem byt odkúpiť, a to aj za vyššiu sumu, než je zostatok anuity. Žalovaná 1/ ďalej uviedla, že žalobcovi na predmetnom byte v súčasnosti nehrozí žiadna škoda, keďže je o byt postarané. Zároveň poukázala na to, že žalobca korektne preukazuje, že výzvu žalovanému 1/ doručil. Celkom evidentné ale potom podľa žalovanej 1/ je to, že žalovaným 2/ a 3/ žiadnu výzvu ani neposielal a ani inak nedoručil, hoci ich za žalovaných považuje a žaluje ich. Žalobca sa nástojčivo a namáhavo snaží presvedčiť súd aj o tom, že žiadne osoby nemajú žiadne právo k bytu, pričom takáto skutočnosť jednak nebola nikdy preverovaná a zároveň zamĺčal to, že Y. P. podpísal budúcu zmluvu, ktorá výslovne počítala s dedením nájomného bytu, pričom také znenie zmluvy navrhol vtedajší budúci predávajúci (čím chcel určite zatriktívniť celý projekt bytového domu pre nájomcov, ktorí mali vopred uhradiť viac ako jeden ročný plat) a bolo to súčasťou dohody zmluvných strán. Žalovaná

1/ spochybňuje a rozporuje tvrdenia žalobcu, ktoré uvádza či už v návrhu alebo v odvolaní. Závazne deklaruje (pre odstránenie pochybností), že má záujem byť užívať, má záujem byť od žalobcu odkúpiť (je ochota zaplatiť aj vyššiu sumu, než platili ostatní nájomcovia a než je zostatok anuity) a je presvedčená, že má právny vzťah k danému bytu minimálne jej osoba. Žalovaná 1/ navrhla, aby bol návrh žalobcu zamietnutý, resp. uznesenie bolo odvolacím súdom potvrdené.

4. Žalobca v písomnej replike k vyjadreniu žalovanej 1/ uviedol, pokiaľ ide o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve, podľa žalobcu nie je pravdou ako to tvrdí žalovaná 1/, že žalobca uzatvorenie zmluvy zamietal. Podstatou zmluvy o budúcej zmluve bolo práve uzatvorenie nájomnej zmluvy, pričom nájomná zmluva bola riadne uzatvorená, čo bolo preukázané v návrhu, a preto nie je potrebné osobitne sa zaoberať obsahom zmluvy o budúcej zmluve. Od momentu uzatvorenia nájomnej zmluvy sú už rozhodujúce iba podmienky dojednané v nájomnej zmluve a v prípade, že v niektorej časti došlo k odklonu od podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve, treba túto (novú) dohodu strán akceptovať. Nájomná zmluva v celom rozsahu nahradila akúkoľvek predchádzajúcu dohodu strán. Odkaz na zmluvu o budúcej zmluve žalovanou 1/, ktorá je už v súčasnosti nevykonaliteľná je teda podľa žalobcu úplne irelevantný. Navyše zmluva o budúcej zmluve bola nájomcom uzatvorená s inou spoločnosťou, odlišnou od žalobcu, ktorá byt v súčasnosti nevládni. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa žalobcu povinnosť previesť byt do vlastníctva dedičov nevyplýva z čl. III bod 12 Zmluvy o budúcej zmluve, ani zo žiadneho iného ustanovenia Zmluvy o budúcej zmluve, či Nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve teda mohlo byť dohodnuté len záväzkové predkupné právo (zriadenie vecného predkupného práva v prípade nájomnej zmluvy zo zákona ani nie je možné), a teda predkupné právo v prospech nájomcu (nie v prospech jeho dedičov). Žalobca zároveň poukázal na skutočnosť, že záväzkové predkupné právo v žiadnom prípade neprechádza na dedičov oprávneného (§ 604 Občianskeho zákonníka) a preto nie je povinný predať byt žalovanej 1/, aj napriek jej záujmu deklarovanému na viacerých miestach vyjadrenia. Zároveň žalobca doplnil, že nie je ani viazaný povinnosťou uzatvoriť novú nájomnú zmluvu so žalovanými. Skutočnosť, že žalovaná 1/ má záujem byť od odkúpiť nie je v tomto prípade relevantná. Pokiaľ ide o námietky žalovanej 1/ k tvrdeniam o rozlohe bytu a spotrebe vody k bytu uvedených v odvolaní, žalobca na tieto poukázal v odvolaní podporne. Žalovaná 1/ síce tvrdí, že má právny vzťah k bytu, avšak toto svoje tvrdenie nepreukázala a vo vzťahu k nemu neunesla dôkazné bremeno. Žalovaná 1/ svoje domnelé právo k bytu odvodzuje od existencie zmluvy o budúcej zmluve uzatvorenej medzi nájomcom a žalobcom, avšak bez akejkoľvek opory v zákone. K námietke žalovanej 1/ uvedenej v bode 15. vyjadrenia, že „o byt je riadne postarané a nehrozia na ňom žiadne škody“, žalobca opätovne poukázal na skutočnosť, že mu z dôvodu nevypratania bytu žalovanými vzniká škoda pozostávajúca z ušlého nájomného, na ktoré by mal nárok keby nebolo jeho užívanie bytu obmedzené žalovanými. Škoda narastá každým dňom trvania obmedzenia užívania bytu žalovanými, čo len potvrdzuje naliehavosť vydania neodkladného opatrenia ako žalobca žiadal v návrhu. Na základe uvedeného považoval žalobca vyjadrenie žalovanej 1/ za v celom rozsahu nedôvodné a žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a prizná žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. Žalovaní 2/ a 3/ sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa ust. § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť z nasledovných dôvodov:

7. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia založil na tom právnom závere, že síce bol zo strany žalobcu osvedčený vlastnícky vzťah k bytu č. 312 nachádzajúci sa v bytovom dome na ul. X., K. I., okres Y., so súpisným číslom XXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. 670/22, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6030 m² (ďalej len „predmetný byt“), no nebolo osvedčené, že v byte sa nachádzajú hnutelné veci a že tieto vlastnícky patria žalovaným. Tiež nebolo osvedčené, že žalovaní nemajú žiaden právny vzťah k predmetnému bytu (napr. aj na základe prípadného prechodu nájmu bytu v zmysle § 706 ods.1 Občianskeho zákonníka). Súd mal za to, že vyhovením návrhu by hrozil neprimeraný zásah do práv žalovaných, keďže dospel k záveru, že všetky tieto skutočnosti musia byť predmetom dokazovania vo veci samej.

8. Odvolací súd považuje tento právny názor súdu prvej inštancie za správny a stotožňuje sa aj s odôvodnením napadnutého uznesenia v celom rozsahu podľa § 387 ods. 2 CSP. Na zdôraznenie jeho správnosti a k odvolacím námietkam žalobcu uvádza nasledovné:

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

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

11. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia, ako vyplýva aj z vyššie uvedených ustanovení Civilného sporového poriadku je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia sa nevykonáva dokazovanie ako v konaní vo veci samej, ale je povinnosťou navrhovateľa neodkladného opatrenia právo ochrany, ktorého sa domáha, osvedčiť. Osvedčenie bezodkladnej potreby upraviť pomery strán tak nemožno zamieňať z riadnym dokazovaním, ku ktorému by došlo vo veci samej. Úpravou neodkladného opatrenia zákon umožňuje rýchle a pružné riešenie takej situácie, keď je v záujme rýchlej a účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov občanov, či právnických osôb, potrebný okamžitý zásah súdu. Zároveň takýmto opatrením nemôže dôjsť k neprimeranému zásahu do práv osôb, proti ktorým návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje.

12. V predmetnom konaní o nariadenie neodkladného opatrenia bol osvedčený vlastnícky vzťah žalobcu k predmetnému bytu, ako aj skutočnosť, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a Y. P., nar. XX.XX.XXXX ako nájomcom (ďalej len „nájomca“) bola dňa 01.11.1996 uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú, ktorej predmetom bolo užívanie predmetného bytu nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“). V nájomnej zmluve bolo v článku II. bod 2. dohodnuté zriadenie predkupného práva v prospech nájomcu. Bolo tiež osvedčené, že dedičmi nájomcu sú osoby žalované v tomto konaní.

13. Podľa názoru odvolacieho súdu, bez riadneho dokazovania v konaní nebolo možné osvedčiť, či existuje právny vzťah žalovaných k predmetnému bytu. Žalobca túto skutočnosť odvodzoval od toho, že v nájomnej zmluve nie sú identifikované žiadne osoby oprávnené užívať byt spolu s nájomcom, pričom ani nikdy nebol daný nájomcovi súhlas na užívanie bytu inými osobami, čo malo podľa žalobcu dostatočne osvedčovať, že po smrti nájomcu neprešiel nájom ani žiadne iné práva k bytu na žalovaných, nakoľko v čase jeho smrti s ním v byte žiadne osoby nežili. Žalobca z tohto dôvodu bol toho názoru, že k naplneniu podmienok na prechod nájmu podľa ust. § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôjsť nemohlo. Odvolací súd s takýmto názorom žalobcu nesúhlasí. Samotná skutočnosť, že v nájomnej zmluve neboli identifikované žiadne iné osoby, resp. že strany žalobcu ako prenajímateľa nebol daný súhlas na užívanie bytu inými osobami, ešte nevyklučuje možný prechod nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na ktorý poukazoval aj žalobca.

14. Podľa § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

15. Uvedené ustanovenie umožňuje prechod nájmu bytu na osoby taxatívne vymenované v tomto ustanovení, medzi nimi napr. aj na súrodencov, čiže v predmetnej veci na žalovaných, a to za splnenia zákonných podmienok. Takýmito podmienkami sú, že tieto osoby žili s nájomcom v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Tieto osoby odvodzujú svoje oprávnenie od práva nájomcu. Existencia spoločnej domácnosti je faktickou skutočnosťou, ktorá nie je viazaná na súhlas, či nesúhlas prenajímateľa. Pokiaľ teda by existovala spoločná domácnosť nájomcu s inou osobou, a to napriek nesúhlasu, či nevedomosti prenajímateľa, (bez ohľadu na to, aké sankčné práva tým vzniknú prenajímateľovi voči nájomcovi), nie je vylúčený prechod nájmu bytu. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 72/2000 (R 24/2003). Právna úprava preto v danom prípade nevyklučuje, že za určitých okolností, mohlo dôjsť k prechodu nájmu bytu.

Preukázanie tejto skutočnosti, aj vzhľadom na to, že je obtiažne zo strany žalobcu osvedčovať negatívnu skutočnosť, t. j. že neexistuje vzťah žalovaných k predmetnému bytu, nie je možné bez vykonania riadneho dokazovania, keď v tomto smere sa javia skutočnosti tak, že dôkazné bremeno je na strane žalovaných. Je tiež potrebné poukázať na to, že preukázanie uvedených skutočností aj samotná právna úprava v ustanovení § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka koncepciou vyvrátiteľnej domnienky, či § 706 ods. 2 Občianskeho zákonníka, existenciou osobitnej určovacej žaloby, vyhradzuje konanie vo veci samej.

16. Nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle návrhu žalobcu môže výrazne zasiahnuť do práv osôb, na ktorých mohol nájom bytu prejsť, preto je potrebné, aby boli nesporne osvedčené všetky skutočnosti, podľa ktorých by bolo zrejmé, že právo k predmetnému bytu nepatrí iným osobám, čo nie je daný prípad. Ani samotná rozloha bytu, či úhrady nájomného, na ktoré sa tiež odvolával žalobca dostatočne neosvedčujú, že s nájomcom v predmetnom byte nebývala aj iná osoba. Je nepochybné, že minimálne žalovaná 1/ prejavila o predmetný byt záujem. Žalovaná 1/ tiež poukázala na zmluvu o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy a zriadení vecného bremeno predkupného práva zo dňa 06.07.1995 uzatvorenú medzi spoločnosťou LR CRYSTAL a.s., so sídlom Sklárska 117, Lednické Rovne, IČO: 31 56 25 66 a Y. P.. Pre posúdenie vzťahu žalobcu a žalovaných je potrebné vykonať dokazovanie aj s ohľadom na túto zmluvu, a teda najmä v tom smere, či je žalobca ňou viazaný a či existujú skutočnosti, z ktorých by mohlo na podklade tejto zmluvy prejsť nejaké právo na žalovaných (napr. v uvedenej zmluve ustanovenie o tom, že nájomca mohol previesť práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na iného). I keď existencia predkupného práva nemá vplyv na predmet konania (vypratanie predmetného bytu), je potrebné na doplnenie prisvedčiť žalobcovi, že aj keby bolo predkupné právo dojednané ako vecné právo, na strane oprávneného (v predmetnej veci nájomcu) vždy pôsobí iba ako subjektívne právo a neprechádza na inú osobu. Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie, že všetky tieto skutočnosti musia byť predmetom dokazovania vo veci samej.

17. Z týchto dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že je potrebné napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť.

18. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods.1, § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní boli úspešní žalovaní 1/, 2/ a 3/. Trovy odvolacieho konania vznikli iba žalovanej 1/, a preto odvolací súd žalovanej 1/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. Žalovaným 2/, 3/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

19. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne jednomyseľne.

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 dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).