

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/57/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1721200564
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1721200564.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Harvancovej a členov senátu Mgr. Adely Unčovskej a Mgr. Niny Dubovskej, v právnej veci žalobcu: W. J., R.. XX.XX.XXXX, T. D.T. Ľ. U. X, D., proti žalovanému: Ľ. K., R.. XX.XX.XXXX, T. D. A. XXX, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Pezinok zo dňa 06.04.2021, č. k. 4C/14/2021-24, jednomyseľne takto

rozhodol:

- I. Uznesenie súdu prvej inštancie sa p o t v r d z u j e.
- II. Žalovanému sa proti žalobcovi p r i z n á v a nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia.

2. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 325 ods. 2 písm. c) a d), § 326 ods. 1, § 328 ods. 1 a § 329 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 40 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a vecne tým, že návrhom zo dňa 23.03.2021, doručeným prvoinstančnému súdu dňa 29.03.2021, sa žalobca domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd nariadil (prikázal) žalovanému zdržať sa úkonov smerujúcich k vyst'ahovaniu žalobcu z predmetu nájmu - rodinného domu/ rekreačnej chaty na ulici A. XXX, XXX XX A., súpisné číslo XXX, V. N., zapísaného na LV č. XXX, katastrálne územie A., okres N., postavený na parcele číslo XXXX/X (ďalej aj len ako „nehnutelnosť“) a udržať nehnuteľnosť v stave spôsobilom na jej užívanie, a to najmä zabezpečiť prívod vody a elektriny do predmetu nájmu (nehnutelnosti). Súd prvej inštancie uviedol, že skutočnosti uvedené v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné, v intenciách výkladu príslušných zákonných ustanovení, považovať za skutočnosti odôvodňujúce nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému ako vlastníkovi nehnuteľnosti, nakoľko žalobca neosvedčil v prvom rade danosť práva, teda nároku, ochrany ktorého sa domáha požadovaným neodkladným opatrením a neosvedčil ani naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným, či nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Žalobca ako navrhovateľ neodkladného opatrenia odôvodňuje podaný návrh tvrdením o existencii nájmu nehnuteľnosti (rekreačnej chaty), ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalovaného a ktorú žalobca (ako nájomca) od 15.06.2019 užíva na bývanie na základe nájomnej zmluvy písomne uzavretej so žalovaným (ako prenajímateľom), s dobou trvania nájmu do 15.06.2020. Následne mala byť platnosť písomne uzavretej nájomnej zmluvy po vzájomnej ústnej dohode zmluvných strán predĺžená do 15.06.2022, čo by však bolo v rozpore s ust. § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne, v dôsledku čoho mal súd prvej inštancie za to, že žalobca neosvedčil základný zákonný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to tvrdenú existenciu nájomného vzťahu medzi stranami. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca ani nepripojil samotnú písomnú nájomnú zmluvu, z ktorej by súd prvej inštancie mohol vyvodiť

inú možnú dohodu zmluvných strán ohľadom trvania nájmu, prípadne za akých okolností mohol byť nájom platne predĺžený (odchýlne od zákonnej úpravy). Na základe vyššie uvedených skutočností dospel súd prvej inštancie k záveru, že nariadenie žalobcom požadovaného neodkladného opatrenia, spočívajúceho v zákaze vystaňovania žalobcu z nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného, by bolo poskytnutím súdnej ochrany neexistujúcemu právu žalobcu, keďže nájomný vzťah žalobcu so žalovaným ku dňu 15.06.2020 zanikol a na tom závere podľa súdu prvej inštancie nič nemení skutočnosť, že bol žalobca žalovaným vyzvaný predmet nájmu, užívaný po 15.06.2020 bez právneho dôvodu, vypratať v čase aktuálnej epidemiologickej situácie. Vyhovenie návrhu žalobcu by bolo nedôvodným a neprímeraným zásahom do ústavou garantovaného vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnosti. Skutkové tvrdenia žalobcu, uvedené v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, neosvedčujú také skutočnosti, pre ktoré by súd prvej inštancie mal/mohol vyhovieť jeho návrhu nariadením ním požadovaného neodkladného opatrenia a z dôvodu absencie kumulatívneho splnenia základných zákonných predpokladov návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v súlade s ust. § 262 ods. 1 a čl. 17 CSP tak, že keďže žalovanému v konaní žiadne trovy nevznikli, súd prvej inštancie mu ich náhradu nepriznal.

3. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca dôvodiac, že písomná zmluva nevyžadovala povinnosť písomného dodatku, lebo sa automaticky predlžovala - preto žalovaný nechal žalobcu riadne užívať nehnuteľnosť aj po vypršaní prvej lehoty na ktorú bola zmluva podpísaná, automaticky sa predĺžila o ďalšie obdobie. Písomnú zmluvu žalobca nepredložil, nakoľko mu ju prenajímateľ zobral v čase jeho neprítomnosti v dome, aby zmaril uplatnenie jeho práv. Na priloženom videu a dokumentoch (k odvolaniu pripojený USB kľúč) je očividné, že prenajímateľ doručenou výpoveďou potvrdil, že si želá, aby žalobca nehnuteľnosť vypratal, ale za iných podmienok, ako boli v zmluve či aké predpokladá zákon - teda v dostatočnej lehote vopred a odôvodnene. Žalobca tak považuje pochybnosť o existencii nájomného vzťahu za vyriešenú a nemôže súhlasiť so záverom prvoinštančného súdu, že by išlo o nedôvodný a neprímeraný zásah do vlastníckeho práva žalovaného, lebo prenajímateľ nehnuteľnosti musí rešpektovať jeho práva nájomcu, ktorý si v prenajatej nehnuteľnosti vytvára riadne rodinné zázemie a život, nehnuteľnosť užíva s vyhlídkou na niekoľko rokov (dlhodobo) za účelom nerušeného bývania, preto považuje rozhodnutie vlastníka zbaviť sa ho bez riadnych lehôt, odôvodnenia a náhle za v rozpore so zákonom. Vlastník nehnuteľnosti podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti na súde v Pezinku sp. zn. 45C/8/2021 a v rovnaký deň 07.04.2021 v noci namiesto toho, aby vyčkal, ako rozhodne súd, vypratával žalobcu s deťmi na ulicu drastickým spôsobom, prišiel večer bez ohlásenia, vypol energie, vodu a fyzicky na žalobcu aj útočil, na miesto bola privolaná polícia a žalobca podal trestné oznámenie. Do času, kým žalobca od žalovaného nežiadal vystavenie potvrdení o úhrade nájomného v hotovosti za posledné mesiace, bolo všetko v poriadku, potom sa začal žalovaný správať agresívne a vyvolalo to u neho tendenciu sa žalobcu čo najskôr zbaviť. V ten deň umožnil žalobcovi odfoťiť si súpis platieb, preddavkov, doplatkov, ktorý priložil k odvolaniu, posledné platby nájomného platil žalobca žalovanému na účet, na čo sa ohradil, že takáto dohoda nebola, čím potvrdil, že príjmy zrejme nepriznával príslušným orgánom. Žalobca uviedol, že nehnuteľnosť neobýva neoprávnene, riadne platil nájom, žalovaný prijal od neho viac ako 10.000 eur. Žalovaný má len v mieste nájmu tri domy - v jednom z nich býva, má tam množstvo luxusných motorových vozidiel, ktoré užíva a existuje predpoklad, že štedré zárobky sú umocnené tým, že si neplní daňové povinnosti. Žalobca žiadal o poskytnutie ochrany jemu a jeho rodine, poukázal na to, že je ochotný riadne opustiť dom, ale po zákonom splnení podmienok, žalovaný nemôže sám vykonávať právo súdu a vyhadzovať ho ako riadne platiaceho nájomcu na ulicu v čase núdzového stavu. Žiadal, aby odvolací súd zrušil napadnuté uznesenie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu vyjadril podaním doručeným odvolaciemu súdu dňa 17.05.2021 a uviedol, že žalobca užíval nehnuteľnosť (predmet nájmu) - celoročne obývateľnú rekreačnú chatu v k.ú. A. zapísanú na LV č. XXX na základe zmluvy o nájme uzavretej na dobu jedného roka do 15.06.2019, po ukončení ktorej žalobcu viackrát ústne vyzval na vypratanie nehnuteľnosti, keď ho žalobca stretol osobne, vyhýbal sa mu, nikdy sa spolu nedohodli na predĺžení zmluvy o nájme, a to ani písomne ani ústne. Žalobca bol arogantný, povedal, že tam bude bývať do kedy chce, dobrovoľne neodíde, nebude platiť a žalovaný s tým nič nespraví, nevyhodí ho. Žalobca po hádkach uhradil časť nájomného, keďže energie za neho už odmietol platiť a hrozilo ich vypnutie, od tej doby nezaplatil nič. Žalovaný písomne požiadal žalobcu dňa 22.02.2021, aby dom vypratal, keďže tam býva bez právneho titulu, on to ale nepovažuje za platné a vystaňovať sa odmietol. V dome býval žalobca so svojimi deťmi (16 a 17 r.), tieto tam boli zväčša samé, žalobca za nimi chodil cca 2x do mesiaca. Na žalovaného, ktorý

býva oproti vykrikoval, keď prišiel, provokoval ho, a keď sa neovládol, začal ho rýchlo nahrávať a volať políciu, ktorá asi 3x prišla, ale tí videli, že nie je čo riešiť. Žalovaný priznal, že je trocha výbušnejšej povahy, preto sa so žalobcom vždy pohádali a kričali po sebe, ale nie je si vedomý žiadneho vyhrážania, naopak bol to žalobca, kto stále vykrikoval, že dá žalovaného na súd a udá na políciu, provokoval aj susedov. Žalovaný do domu nikdy nevstúpil, nezobral žalobcovi nájomnú zmluvu, veď túto predložil na súd v Pezinku, stále sa snažil dohodnúť a nemá žiadne zbrane. Keďže slušnou cestou sa so žalobcom nedalo dohodnúť, podal na Okresný súd Pezink žalobu o vypratanie nehnuteľnosti, vedenú pod sp. zn. 48C/8/2021, kde výslovne uviedol, že nehnuteľnosť žalobca užíva bez právneho titulu, nie je tam uvedené, že nájomný vzťah trvá, toto si žalobca vymyslel. Momentálne je situácia taká, že deti žalobcu sa odsťahovali začiatkom apríla a k dnešnému dňu je aj žalobca reálne odsťahovaný, i keď kľúče nevrátil, už koncom marca žalovaný videl, že žalovaný (pozn. odvolacieho súdu - správne má byť uvedené žalobca) chodí do domu tak, aby ho nestretol, chodil po tme a z domu vynášal veci do auta, od polovice apríla ho už nevidel vôbec, v dome nikto nebýva, ale žalovaný zatiaľ do neho nevstúpil, nechce prísť so žalobcom do sporu, že ho obviní, že niečo odcudzil. Len cez okno žalovaný videl, že dom je prázdny a zdevastovaný, ostali tam iba 2 bicykle, ktoré si žalobca neodviezol. Napriek tomu, že sa odsťahoval, čaká žalovaný na rozhodnutie súdu o vyprataní, nemá záujem konať protiprávne. Na základe uvedeného navrhol žalovaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietnuť v celom rozsahu.

5. Žalovaný podaním zo dňa 25.05.2021 doplnil, že komunikoval so žalobcom a na jeho list zo dňa 13.03.2021 odpovedal listom zo dňa 17.03.2021, následne mu ešte poslal správu. Uviedol, že žalobca bez jeho súhlasu vyhotovoval obrazové a zvukové záznamy a namieta takýto žalobcom predložený dôkaz. Žalovaný doplnil, že za drevo, ktoré spálil žalobca nezaplatil a k vypnutiu elektriny uviedol, že vypol poistky potom, ako po odchode z domu nechali žalobca a jeho syn svietiť a on nemohol do domu vstúpiť. Keď po pár dňoch prišli domov, nešli mu povedať, že nemajú prúd, ale začali zasahovať do rozvodnej skrine. Bola tma, svietili si iba mobilom, a keďže žalobca nevedel, kto to je, zavolať políciu, ktorej žalobca tvrdil, že je elektrikár. Rozvodná skriňa ostala po ich zásahu poškodená. Ďalej žalovaný opísal, že dňa 09.04.2021 prišiel žalobca údajne s právnikom a policajtom, že sa chcú dohodnúť, zastrášovali ho, po príchode polície tvrdili, že nič neriešia a len šli okolo, žalovaný sa od policajtov dozvedel, že to bol K. A., ktorý o sebe tvrdí, že je novinár, on všetko aj natáčal, toto video ale žalobca nepredložil. Žalovaný mal za to, že žalobca konal cielene, chcel ostať bývať v dome, najlepšie zadarmo, a robil všetko preto, aby ho dostal do pozície, že urobí chybu. Poukázal na to, že žalobca nemá žiadnu nájomnú zmluvu, žiadny titul na bývanie, dom mal podľa zmluvy vypratať už dávno a niekoľko mesiacov neplatí ani energie, nie to ešte nájomné.

6. Odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, vychádzajúc z ust. § 379, § 380, § 378 ods. 1 CSP dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je podané dôvodne.

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

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

9. Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. c) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

10. Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

11. Podľa ust. § 326 ods. 1, 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

12. Podľa ust. § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

13. Podľa ust. § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

14. Podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

15. Podľa ust. § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

16. Podľa ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

17. Z citovaných zákonných ustanovení možno jednoznačne vyvodiť, že právna úprava ohľadom rozhodovania o návrhoch na neodkladné opatrenie popri nevyhnutnosti rýchlo a pružne vyriešiť vzniknutý stav, vyžaduje aj hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, resp. podmienok na nariadenia neodkladného opatrenia. Podľa príslušných ustanovení CSP je možnosť nariadenia neodkladného opatrenia uvedená v prípade potreby bezodkladnej úpravy pomerov alebo obavy z ohrozenia exekúcie. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vyžaduje 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.

18. Odvolací súd zdôrazňuje, že úspech strany, ktorá sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, vyžaduje preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi sporovými stranami, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku), a súčasne vyžaduje, aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej (dočasnej) úpravy. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej úpravy pomerov, by bolo právo niektorej zo strán ohrozené. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie meritórneho rozhodnutia, čo ale neoslabuje potrebu osvedčenia aspoň základných skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov.

19. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 CSP). Citované zákonné ustanovenie má osobitný význam pre odvolacie konanie v tom zmysle, že odvolací súd nemôže v rámci podaného odvolania prihliadať na prípadné dodatočné odpadnutie dôvodov - na túto situáciu slúži osobitný prostriedok nápravy, ktorým je návrh na zrušenie neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie je viazaný skutkovým a právnym stavom v čase vydania svojho rozhodnutia (nie v čase podania návrhu) a v rámci preskúmania správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako aj pre odvolací súd rozhodujúci stav v čase vydania prvoinštančného rozhodnutia. Odvolací súd teda nemôže založiť svoje rozhodnutie a prihliadať na skutočnosti, ktoré nastali až po vydaní uznesenia súdu prvej inštancie o neodkladnom opatrení. To však neznamená, že odvolací súd bude pri svojom rozhodovaní vychádzať len z dôkazov predložených stranou, ktorá nariadenie neodkladného opatrenia navrhla, a nezohľadní dôkazy predložené protistranou spolu s odvolaním proti uzneseniu súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia. Vylúčené je len to, aby odvolací súd založil svoje rozhodnutie na skutočnostiach, ktoré nastali po vydaní napadnutého uznesenia súdu prvého stupňa.

20. Právnu podstatou nájomnej zmluvy je prevod jedného z oprávnení vlastníka, a to práva vec užívať a brať z nej plody, na tretiu osobu. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prevádza právo užívať, brať úžitky alebo obe tieto práva na tretiu osobu - nájomcu. Občiansky zákonník obsah tzv. užívacieho práva nedefinuje, rozumie sa ním využívanie úžitkových vlastností veci bez jej podstatnej zmeny, čo však neznamená, že by nájomca musel skutočne vykonávať užívanie a nemohol ho neužívať. Základné práva a povinnosti z nájomného vzťahu zahŕňajú (i) na strane prenajímateľa povinnosť prenechať predmet

nájmu nájomcovi do užívania (čo zahŕňa povinnosť predmet nájmu odovzdať, udržiavať a zdržať sa zásahov do riadneho užívania vrátane povinnosti zaistenia takéhoto výkonu aj zo strany tretích osôb), za čo má prenajímateľ právo na nájomné a právo na to, aby sa vec užívala riadnym spôsobom a (ii) na strane nájomcu povinnosť uhrádzať nájomné, po zániku nájmu predmet nájmu vrátiť, za čo má nájomca právo vec riadne užívať.

21. Jedným z pojmových znakov nájmu je jeho dočasnosť. Občiansky zákonník upravuje osobitné spôsoby zániku nájmu, k zániku nájmu však môže dôjsť aj na základe iných skutočností, vymedzených vo všeobecnej časti záväzkového práva (§ 559 a nasl. Občianskeho zákonníka) alebo iných skutočností, s ktorými Občiansky zákonník spája zánik záväzkovo-právnych vzťahov (napr. § 48 Občiansky zákonník). Čo sa týka doby trvania nájomného vzťahu, rozlišuje sa nájomný pomer na dobu určitú a na dobu neurčitú. Ust. § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje spôsob zániku nájmu dojednaného na dobu určitú tak, že k jeho zániku dôjde uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal, pričom zákon pripúšťa aj inú dohodu (napr. privodenie zániku nájomného vzťahu výpoveďou pred uplynutím dojednanej doby, dojednanie spôsobu predĺženia doby nájmu a pod.). Ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka predstavuje úpravu inštitútu *relocatio tacita* (konkludentne vykonané obnovenie nájomného vzťahu), ktorý spočíva v zákonom predpokladanom riešení situácie, keď došlo k uplynutiu nájomnej doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzatvorená, ale aj napriek uplynutiu doby sa pokračuje v plnení záväzku. Citované ustanovenie stanovuje nevyvrátiteľnú domnienku obnovy nájomného vzťahu dojednaného na dobu určitú tak, že po splnení zákonných podmienok dôjde k obnove nájomného vzťahu okamžite po uplynutí doby nájmu, pričom na obnovenie nie je potrebná vzájomná dohoda zmluvných strán. K vzniku nevyvrátiteľnej domnienky obnovy dochádza automaticky na základe konkludentného správania zmluvných strán, t.j. konania nájomcu a opomenutia prenajímateľa. Konanie nájomcu spočíva v tom, že nájomca pokračuje v užívaní veci aj po skončení nájmu (po uplynutí doby nájmu), za ktoré sa považuje najmä jeho faktické užívanie, ale aj stav, keď nájomca predmet nájmu nevypratával alebo vec nevrátil prenajímateľovi. Za užívanie nájomcu sa považuje užívanie predmetu nájmu aj osobami, ktoré majú od neho odvodené právo užívania, napríklad spolužíjuce osoby. Opomenutie prenajímateľa spočíva v jeho nečinnosti, t.j. v nepodaní návrhu na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Ide o hmotnoprávnu lehotu, ktorá sa považuje za zachovanú vtedy, ak v 30 dňovej lehote dôjde k podaniu (žaloby) návrhu, smerujúcej k vydaniu alebo vyprataniu veci (podľa povahy predmetu) alebo iným obdobným účinkom. Účinky podania návrhu nevyvoláva prípadná mimosúdna výzva na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľností. Po splnení uvedených podmienok dochádza k obnoveniu nájomného pomeru automaticky a bez prihladenia na vôľu zmluvných strán, ani prípadný nesúhlas zmluvných strán s obnovením nájomného vzťahu nevyvoláva právne účinky. Obnovený nájomný vzťah sa nepovažuje za nový právny vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom, ale ide len o pokračovanie predchádzajúceho nájomného vzťahu, pre obsah ktorého bude rozhodujúci obsah práv a povinností z pôvodného nájomného vzťahu s výnimkou doby nájmu. V prípade obnovy nájomného vzťahu dochádza k zmene v obsahu týkajúcej sa doby nájmu tak, že nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. K obnove nájmu môže dochádzať aj opakovane, ak sú splnené podmienky uvedené v ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a do uplynutia predĺženej doby nájmu nedošlo k jeho zániku iným spôsobom.

22. S ohľadom na uvedené je podľa názoru odvolacieho súdu možné dovodiť, že názor súdu prvej inštancie o zániku nájmu uplynutím doby nájmu z dôvodu neuzavretia písomného dodatku, nie je správny. Napriek tomu však podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie dospel správne k záveru, že žalobca hodnoverne neosvedčil danosť práva, teda nároku, ochrany ktorého sa domáha požadovaným neodkladným opatrením a neosvedčil ani naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným, či nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

23. Z obsahu spisu vyplýva a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ uzavreli dňa 15.06.2019 nájomnú zmluvu, predmetom nájmu podľa ktorej bola rekreačná chata vo výlučnom vlastníctve žalovaného s dobou trvania nájmu 1 rok (od 15.06.2019 do 14.06.2020). Nesporné medzi stranami bolo rovnako aj to, že žalovaný výzvou zo dňa 22.02.2021 vyzval žalobcu o vypratanie rekreačnej chaty do 31.03.2021 s poukazom na to, že nájomná zmluva skončila v r. 2020, nedohodli sa nej predĺženie a žalobca neplatí riadne a včas nájomné.

24. Z verejne dostupného katastrálneho portálu odvolací súd zistil, že na LV č. XXX pre k.ú. A. sú zapísané dve stavby vo výlučnom vlastníctve žalovaného, a to rekreačná chata so súp. č. XXX (postavená na pozemku parc. č. XXXX/X) a rekreačná chata so súp. č. XXX (postavená na pozemku parc. č. XXXX/X). Dôsledným preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil rozpor medzi skutkovými tvrdeniami žalobcu a listinnými dôkazmi, ktoré žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a k odvolaniu pripojil. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobca domáhal uloženia povinností žalovanému vo vzťahu k nehnuteľnosti - rekreačnej chate so súp. č. XXX, avšak ním pripojené listinné dôkazy sa vzťahujú k rekreačnej chate so súp. č. XXX. Rovnako i zo žalobcom predloženej výzvy zo dňa 22.02.2021 vyplýva, že žalovaný žiada o vypratanie nehnuteľnosti na adrese A. XXX. Uvedený rozpor žalobca neodstránil ani v podanom odvolaní, ku ktorému pripojil fotokópiu žaloby, ktorou sa žalovaný v konaní vedenom na Okresnom súde Pezinok, sp. zn. 45C/8/2021 domáha proti žalobcovi vypratania nehnuteľnosti. Zo znenia priloženej žaloby vyplýva, že v danom konaní sa žalovaný (v postavení žalobcu) domáha vypratania rekreačnej chaty so súp. č. XXX (a pozemok parc. č. XXXX/XX o výmere 653 m², pozn. nejde o pozemok zastavaný rekreačnou chatou so súp. č. XXX). Jednoznačné vymedzenie a označenie rekreačnej chaty ako predmetu nájmu nevyplýva ani z čl. I Zmluvy o nájme domu zo dňa 15.06.2019, podľa ktorého je predmetom zmluvy prenájom nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na LV č. XXX, bez vymedzenia súp. č. stavby, ktorú si odvolací súd zabezpečil pripojením znenia žaloby s prílohami, podanej v konaní vedenej Okresným súdom Pezinok pod sp. zn. 42C/8/2021.

25. Zohľadniac tak skutočnosť, že žalobca v konaní neosvedčil existenciu nájomného vzťahu práve k tej nehnuteľnosti (rekreačnej chate so súp. č. XXX), vo vzťahu ku ktorej sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia (založeného Zmluvou o nájme domu zo dňa 15.06.2019), má odvolací súd za to, že chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva žalobcu (navrhovateľa) nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Nariadenie neodkladného opatrenia predstavuje celkom výnimočné opatrenie, ktoré musí byť odôvodnené mimoriadnymi okolnosťami prípadu, t.j. že o to viac musia byť dané aspoň osvedčené skutočnosti, ktoré odôvodňujú obavu z ohrozenia výkonu pre navrhovateľa priaznivého rozhodnutia ohľadne ním tvrdeného nároku, ktorý musí byť riadne osvedčený. Predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia.

26. K ostatným odvolacím námietkam odvolateľa odvolací súd uvádza, že podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Preto na zostávajúcu odvolaciu argumentáciu odvolateľa odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

27. Odvolací súd na základe uvedeného odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

28. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 a ust. § 396 ods. 1 CSP v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a plne úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

29. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

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).