

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľ: **A., s. r. o., S., IČO: X.**, zastúpeného A., s. r. o., D., IČO: X., proti odporcovi: **A., a. s., B., IČO: X.**, zastúpenému advokátom JUDr. V., H., **o nariadenie predbežného opatrenia**, vedenej na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 23 Cb 8/2013, na dovolanie odporcu proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave z 15. apríla 2013, č. k. 1 Cob 108/2013-98, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie odporcu **o d m i e t a .**

Navrhovateľovi náhradu trov dovolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Bratislava V uznesením z 28. januára 2013, č. k. 23 Cb 8/2013-42 vyhovел návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a odporcovi uložil povinnosť zdržať sa dispozície so stavebnými úpravami navrhovateľa, a zasahovania do práva navrhovateľa vykonávať obchodné aktivity na základe dohody o zmene subjektu a úprave vzájomných práv a povinností, uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom 01. novembra 2009. Súčasne súd uložil navrhovateľovi, aby v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia podal žalobu.

Rozhodol tak s odôvodnením, že navrhovateľ je nájomcom nebytových priestorov označených ako X. vo vlastníctve odporcu, o výmere X. m² v obchodnom centre A., vybudovaného na pozemkoch zapísaných v k. ú. P., na LV č. X. a X.. V prenajatých priestoroch prevádzkuje predajňu obuvi „D.“. Nájomný vzťah medzi účastníkmi konania vznikol na základe dohody o zmene subjektu a úprave vzájomných práv a povinností z 01. novembra 2009, ktorou navrhovateľ vstúpil do práv a povinností predchádzajúceho nájomcu C., spol. s r. o., vzniknutých na základe nájomnej zmluvy z 22. decembra 2005, ktorá

nadväzuje na nájomnú zmluvu ešte z roku 2001. Dňa 14. januára 2013 odporca informoval navrhovateľa, že od 15. januára 2013 uzavrie prevádzku s polepom priečelia tak, že navrhovateľ nebude mať možnosť ďalej vykonávať svoje aktivity. V uvedený deň odporca skutočne prevádzku týmto spôsobom uzavrel bez akéhokoľvek titulu na výkon domnelých práv. Odporca tvrdí, že na toto konanie má právo z titulu doručenia výpovede, ktorú považuje za platný spôsob ukončenia nájomného vzťahu. Navrhovateľ s výpoveďou nesúhlasí a mieni sa domáhať určenia, že nájomný vzťah naďalej trvá.

Navrhovateľ uskutočnil v roku 2011 na požiadanie odporcu rozsiahlu rekonštrukciu priestorov v hodnote cca 38 000,- eur, ktorú odporca navrhovateľovi nenahradil ani nijako nekompensoval na jeho záväzkoch, hoci na tom boli dohodnutí. V zmysle bodu 8.6.2. zmluvy by malo platiť, že ak nájomca tieto stavebné úpravy do dňa skončenia nájmu neodstráni, nadobudne ich do vlastníctva prenajímateľ za cca 33 eur.

Na základe uvedených skutočností súd dospel k záveru, že je potreba upraviť pomery účastníkov navrhovaným spôsobom, preto návrhu vyhovel.

Na odvolanie odporcu vec prejednal ako odvolací súd Krajský súd v Bratislave a o odvolaní rozhodol uznesením z 15. apríla 2013, č. k. 1 Cob 108/2013-98 tak, že napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že navrhovateľ podal 27. februára 2013 na súd žalobu o určenie, že nájomný vzťah trvá. V žalobe uviedol, že je nájomcom nebytových priestorov, označených ako X., vo vlastníctve odporcu, pričom na predmetných nebytových priestoroch vykonal rozsiahlu rekonštrukciu predmetu nájmu v hodnote približne 40 000,- eur, ktorú odporca navrhovateľovi neuhradil ani nijako nekompensoval na jeho záväzkoch, hoci na tom, ako vyplýva z tvrdenia navrhovateľa boli dohodnutí. K rekonštrukcii predmetu nájmu došlo po dohode s odporcom, pričom uviedol, že dohoda o kompenzácii nákladov na prestavbu priestorov medzi navrhovateľom a odporcom existovala a okrem navrhovateľa bola uzavretá aj v prípadoch iných nájomcov. V konaní vo veci samej namieta platnosť výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov. Podľa jeho názoru je neurčitá, keďže odporca nekonkretizuje žiadny zmluvný ani zákonný dôvod výpovede. Taktiež uvádza, že žiadna príloha k listine nebola navrhovateľovi doručená spolu s výpoveďou. Ďalej trvá na skutočnosti, že

navrhovateľ voči odporcovi nemá žiadne dlhy, pretože podľa jeho názoru v čase spornej výpovede bola výška jeho záväzkov podľa nájomnej zmluvy iba vo výške nákladov na rekonštrukciu, vykonanú v roku 2011, ktorú mu podľa ústnej dohody mal prenajímateľ kompenzovať.

Z uvedených skutočností odvolací súd uzavrel, že spornou otázkou medzi účastníkmi konania je samotná výpoveď z nájmu nebytových priestorov a spornou je aj otázka vzniku dlhu na nájomnom a jeho existencia, kedy odporca v rozpore s tvrdeniami navrhovateľa popiera zánik pohľadávky vyplývajúcej z nájmu kompenzáciou s nákladmi, ktoré vznikli navrhovateľovi v súvislosti s prestavbou nebytových priestorov, na úhrade ktorých navrhovateľ trvá. Ďalej je nepochybné, že odporca jednoznačne trvá na vypratání priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a taktiež ako vyplýva z jeho odvolania, trvá i na odstránení rekonštrukcie, ktorá bola vykonaná navrhovateľom a v ktorých vykonáva svoju podnikateľskú činnosť – predaj spotrebného tovaru, preto dospel k záveru, že medzi účastníkmi je potrebné upraviť pomery. Bez nariadenia predbežného opatrenia by nastal taký stav, ktorý by v prípade úspechu navrhovateľa vo veci samej nebolo možné vrátiť do pôvodného stavu. Ďalej uviedol, že zásah do výkonu vlastníckeho práva nariadením predbežného opatrenia nie je neprimeraný ochrane, ktorú poskytol súd navrhovateľovi.

Proti tomuto rozhodnutiu podal odporca dovolanie. Žiadal napadnuté uznesenie odvolacieho súdu v spojení s uznesením okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Dovolateľ je toho názoru, že napadnuté uznesenie odvolacieho súdu v spojení s uznesením súdu prvého stupňa sú nesprávne z dôvodu iných väd konania, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie súdu v predmetnej veci a postupom odvolacieho súdu bola odporcovi /dovolateľ zrejme omylom uviedol navrhovateľovi/ odňatá možnosť konať pred súdom.

Podľa dovolateľa, v odvolaní dostatočne preukázal, že neexistovali a neexistujú zákonné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia z dôvodu neodôvodnenosti nároku navrhovateľa a neexistencie bezprostredne hroziacej ujmy na strane navrhovateľa.

Napadnuté rozhodnutie o predbežnom opatrení spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, čím je daný dôvod dovolania v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.

Namieta, že Krajský súd v Bratislave nerešpektoval zásadu rovnosti účastníkov konania a objektívne rovnocenného prístupu, keď ignoroval skutočnosti, ktoré v konaní boli preukázané, a svedčia v prospech navrhovateľa a skutočnosti, ktoré v konaní neboli preukázané, a ktoré boli odporcom vyvrátené, považoval súd za preukázané. Z konštantnej judikatúry vyplýva, že splnenie podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia musia byť osvedčené. To však neznamená, že súd môže vydať predbežné opatrenie len na základe tvrdení navrhovateľa, bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Podľa dovolateľa súd prvého stupňa a súd odvolací rozhodli o predbežnom opatrení len na základe ničím nepodložených, nepreukázaných a neosvedčených tvrdení navrhovateľa a to napriek tomu, že odporca jednoznačne vyvrátil pravdivosť tvrdení navrhovateľa o existencii jeho nároku. Odvolací súd však rozpory v tvrdeniach účastníkov a predložené dôkazy vôbec neskúmal a žiadnym spôsobom sa k nim nevyjadril. Odporca v odvolaní preukázal písomnými dôkazmi dlhodobú zlú platobnú disciplínu navrhovateľa. Pokiaľ ide o tvrdenie navrhovateľa o neplatnosti výpovede, odporca je toho názoru, že navrhovateľ žiadnym spôsobom neosvedčil svoje tvrdenie o neplatnosti výpovede z dôvodu existencie dlhu.

Tvrdí, že navrhovateľ žiadnym spôsobom súdu nepreukázal ani neosvedčil, že existovala akákoľvek dohoda medzi navrhovateľom a odporcom o kompenzácii nákladov na stavebné úpravy nebytových priestorov v roku 2011. Naproti tomu odporca v odvolaní preukázal, že v zmysle písomnej dohody účastníkov mali byť všetky úpravy nebytových priestorov realizované výlučne na náklady navrhovateľa. Ďalej uviedol, že jedinou hrozbou, ktorá by potenciálne existovala, by bola hrozba ušlého zisku na strane navrhovateľa, pričom neexistuje žiadna pochybnosť o bonite odporcu, ktorý je výlučným vlastníkom nákupného centra A.. Neexistovala ani bezprostredná hrozba dispozície so stavebnými úpravami navrhovateľa, ktorá by odôvodňovala naliehavosť zásahu v podobe predbežného opatrenia.

Z predloženej písomnej komunikácie s navrhovateľom jednoznačne vyplýva, že odporca opakovane vyzýval navrhovateľa na odstránenie stavebných úprav a uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu. S uvedenými argumentami sa odvolací súd

vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberal. Odporca v odvolaní opakovane poukazoval na to, že predbežné opatrenie spôsobuje závažný zásah do jeho vlastníckych práv. Ide o neprímeraný zásah s poukazom na skutočnosť, že navrhovateľ žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, a ani neosvedčil čo i len pravdepodobnosť svojich nárokov. Ide o zjavné porušenie zásady proporcionality. Zároveň ide o nebezpečný precedens, na základe ktorého sa nájomcovi – neplatičovi umožňuje pokračovať v užívaní prenajatého priestoru bez povinnosti čokoľvek priebežne platiť, bez akéhokoľvek zabezpečenia a bez možnosti prenajímateľa vykonávať predmet jeho podnikania, t. j. prenajať priestor novému záujemcovi. Ani s týmto argumentom odporcu sa odvolací súd v napadnutom rozhodnutí vôbec nezaoberal. Napadnuté rozhodnutie nespĺňa požiadavky kladené ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p., podľa dovolateľa je arbitrárne, nepresvedčivé, nespravodlivé a nepreskúmateľné a obdobné vady zaťažujú aj predbežné opatrenie nariadené Okresným súdom Bratislava V. Navyše rozhodnutia oboch stupňov súdov považuje za nesprávne s prihliadnutím na nesprávne právne posúdenie veci, či je daný dôvod v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.

Navrhovateľ vo vyjadrení k dovolaniu navrhol dovolanie odporcu pre neprípustnosť odmietnuť. Podľa navrhovateľa súdy oboch stupňov o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia postupovali v súlade so zákonom a súdnou praxou.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací /§ 10a ods. 1 O. s. p./ po zistení, že dovolanie podal účastník konania /§ 240 ods. 1 O. s. p./, preskúmal vec v zmysle ustanovenia § 242 O. s. p. a dospel k záveru, že v danej veci dovolanie smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je prípustné.

Podľa § 236 ods. 1 O. s. p., dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu pokiaľ to zákon pripúšťa.

Odvolací súd napadnutým uznesením potvrdil uznesenie súdu prvého stupňa, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie.

Podmienky prípustnosti dovolania proti uzneseniu odvolacieho súdu sú stanovené v § 239 a v § 237 O. s. p. Z ustanovenia § 239 O. s. p., ktoré upravuje prípustnosť dovolania

proti uzneseniu odvolacieho súdu vyplýva, že dovolanie proti uzneseniu o predbežnom opatrení nie je prípustné /§ 239 ods. 3 O. s. p./.

V zmysle ustanovenia § 242 ods. 1 O. s. p. je dovolací súd povinný prihliadať vždy na prípadnú procesnú vadu uvedenú v § 237 O. s. p. Dovolací súd sa neobmedzil iba na skúmanie podmienok prípustnosti dovolania smerujúceho proti uzneseniu podľa § 239 O. s. p., ale zaoberal sa aj otázkou, či podané dovolanie nie je prípustné aj podľa § 237 písm. a/ až písm. g/ O. s. p.

Uvedené zákonné ustanovenie pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu /rozsudku alebo uzneseniu/ odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou z taxatívne vymenovaných procesných väd /ide o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej, alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, odňatie možnosti účastníkovi konať pred súdom a rozhodovanie vylúčeným sudcom alebo súdom nesprávne obsadeným/. Dovolací súd nezistil, že by konanie pred súdmi nižších stupňov bolo postihnuté niektorou z uvedených väd.

Dovolateľ predovšetkým namieta nesprávne skutkové a právne posúdenie veci. Dovolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že v konaní o prejednanie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia pre včasné zabezpečenie predbežnej úpravy, nie je nevyhnutné vykonať dôkazy ako v konaní vo veci samej. Na ich nariadenie je postačujúce, ak účastník osvedčí nárok na potrebu nevyhnutnej predbežnej ochrany jeho práv, a tiež je splnená zákonná podmienka nariadenia predbežného opatrenia v prípade, ak sa osvedčí alebo preukáže aspoň jeden dôvod na nariadenie predbežného opatrenia, za splnenia zákonných podmienok na jeho nariadenie. V takom prípade nie je potrebné osvedčovať alebo preukazovať ďalšie dôvody na jeho nariadenie. Odvolací súd pri prejednaní odvolania odporcu postupoval v zmysle príslušných ustanovení O. s. p. Z neúspechu odporcu v konaní o odvolaní proti rozhodnutiu o nariadení predbežného opatrenia nemožno vyvodit', že odporcovi bola odvolacím súdom odňatá možnosť konať pred súdom.

Dovolací súd vzhľadom na uvedené konštatoval, že rozhodnutie odvolacieho súdu netrpí vadou uvedenou v § 237 písm. f/ O. s. p. Rovnako nezistil, že by rozhodnutie bolo postihnuté inou vadou taxatívne vymenovanou v § 237 O. s. p.

Na záver považuje dovolací súd za potrebné uviesť, že správnosť skutkových a právnych záverov, ktoré odporca v dovolaní namieta sú založené na dokazovaní a v dovolacom konaní by ich bolo možné posúdiť až v prípade, ak by dovolanie bolo prípustné /ide o dôvody, ktoré síce môžu zakladať dôvodnosť dovolania, nie však jeho prípustnosť/. Z textu dovolania vyplýva, že rozhodnutie odvolacieho súdu v spojení s rozhodnutím súdu prvého stupňa, spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, posúdenie tejto skutočnosti však prichádza do úvahy iba vtedy, kedy je dovolanie procesne prípustné. To platí aj vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 241 ods. 2 písm. b/ O. s. p.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto dovolanie odporcu odmietol podľa § 243b ods. 5 v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O. s. p., ako dovolanie smerujúce proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je tento mimoriadny opravný prostriedok prípustný.

Právo na náhradu trov dovolacieho konania vzniklo navrhovateľovi v zmysle ust. § 243b ods. 5 v spojení s § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O. s. p. a to podľa úspechu účastníkov v konaní. Navrhovateľovi dovolací súd nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože nepodal návrh na ich priznanie.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 13. augusta 2013

JUDr. Anna Marková, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Mgr. Monika Poliačiková