

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 14Co/40/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112202047  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2012:8112202047.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci navrhovateľa: MP - Apotheke, s.r.o., so sídlom Jarková č. 43, Prešov, IČO: 44 710 119, právne zastúpeného JUDr. Jánom Garajom, advokátom, Prešov, Floriánova č. 2, proti odporcovi: Obec Terňa, Hlavná č. 119/58, Terňa, IČO: 00 327 867, právne zastúpenému JUDr. Vitalijom Frankom, advokátom, Prešov, Slovenská č. 69, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov a určenie, že nájomný vzťah trvá, o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č. k. 8C/14/2012-69 z 21.2.2012, zhodou hlasov členov senátu takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

### o d ô v o d n e n i e :

Prvostupňový súd napadnutým uznesením zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia.

V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ sa vo veci samej domáha určenia, že nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2009 zo dňa 11.3.2009 medzi navrhovateľom a odporcom, naďalej trvá a že výpoveď z nájmu nebytových priestorov zo strany odporcu zo dňa 31.5.2011 je neplatná. Tento návrh odôvodňuje tým, že výpoveď z nájmu predmetných nebytových priestorov mu nebola doručená a zároveň odmietol odporcom uvádzaný dôvod výpovede, ktorým malo byť omeškanie s platením nájomného. Súčasne s podaním tohto návrhu vo veci samej podal aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým žiadal uložiť odporcovi povinnosť sa zdržať akýchkoľvek zásahov do jeho práva nájomcu, bránenia v užívaní prenajatých priestorov a to až do právoplatného skončenia veci. Tento návrh odôvodnil tým, že odporca od neho žiada okamžité vypratanie nebytových priestorov, čím je vážne poškodzovaný na svojich právach, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy. Výpoveď z nájmu je neplatná a preto sa odporca nemôže domáhať vypratania nebytových priestorov. Vypratanie týchto priestorov by mohlo podľa navrhovateľa dôjsť k neodvratnej ujme na jeho právach. Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy podľa navrhovateľa spočíva aj v tom, že vypratanie nebytových priestorov dôjde nielen k porušeniu nájomnej zmluvy, ale aj ku strate medikamentov, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti, ako aj k ich možnému znehodnoteniu. Niektoré medikamenty majú osobitný spôsob uskladnenia a nemožno ich len tak vyhodiť alebo uskladniť kdekoľvek.

Ďalej súd prvého stupňa v dôvodoch rozhodnutia po citácii ust. § 102 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O.s.p. uviedol, že účelom predbežného opatrenia je rýchla, avšak dočasná úprava pomerov účastníkov alebo zabezpečenie výkonu existujúceho, prípadne ešte nevykonateľného, ale očakávaného rozhodnutia. Nariadenie predbežného opatrenia však predpokladá aspoň osvedčenie práva alebo ohrozenie tohto práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy pomerov účastníkov. Predbežné opatrenie má mať vzťah k rozhodnutiu vo veci samej, najmä tak, že vzťah, ktorý sa upraví predbežným

opatrením, bude vyriešený konečným rozhodnutím vydaným na základe návrhu. Okrem tohto konania sa medzi účastníkmi vedie aj ďalšie konanie vedené pod sp. zn. 14C/289/2011, v ktorom odporca ako vlastník nebytových priestorov domáha sa proti nájomcovi vypratania sporných nebytových priestorov. Z toho vyplýva, že v súčasnej dobe neexistuje vykonateľné rozhodnutie, ktoré by odporcu oprávňovalo na nútené vypratanie nebytových priestorov užívaných navrhovateľom. Táto skutočnosť podľa súdu spochybňuje existenciu naliehavosti potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov do právoplatného rozhodnutia vo veci. Z dôkazov, ktoré navrhovateľ predložil nevyplýva, že by odporca vykonával činnosť bezprostredne smerujúcu k vyprataniu nebytových priestorov pred rozhodnutím vo veci vedenej pod sp. zn. 14C/289/2011. Dôvod návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uvádzaný navrhovateľom v tomto štádiu konania je iba v rovine jeho tvrdení, ktoré neboli preukázané a zo strany odporcu v inom konaní spochybnené. Nariadením predbežného opatrenia v navrhovanom znení by nepochybne došlo k zásahu do práv odporcu ako vlastníka nehnuteľnosti. Právne názory navrhovateľa, odôvodňujúce žiadané predbežné opatrenie, poukazujúce na neplatnosť výpovede, spochybňované odporcom, nie sú dostatočným dôvodom na zásah do vlastníckeho práva odporcu. Ani argumentácia navrhovateľa vo vzťahu k možnému ohrozeniu liekov, nie je pre rozhodnutie o predbežnom opatrení dôvodnou. Navrhovateľ síce preukázal, že v nebytových priestoroch sa nachádza viacero druhov liekov, ktoré si vyžadujú špecifický spôsob uskladnenia, ale je povinnosťou navrhovateľa a jeho zodpovednosťou zabezpečiť uskladnenie liekov a iných zdravotníckych pomôcok, ktoré sa nachádzajú v lekárni tak, aby nedošlo v prípade vypratania nebytového priestoru k ich znehodnoteniu alebo k ohrozeniu zdravia iných osôb. Navrhovateľ na ten účel mal a aj do budúca má vytvorený dostatočný časový priestor. Prijatie jeho argumentácie by podľa súdu prvého stupňa viedlo k absurdnému záveru o trvalej nemožnosti vypratať priestory lekárne, pokiaľ sa v nej nachádzajú lieky (hoci aj v minimálnom množstve) vyžadujúce odbornú manipuláciu a uskladnenie, hoci užívateľ lekárne dlhší čas hrozbu vypratania predpokladá a v tomto smere neurobí žiadne opatrenie na zabezpečenie liekov a zdravotníckych pomôcok. Osvojenie právneho názoru navrhovateľa pri zdôvodňovaní návrhu na vydanie predbežného opatrenia by znamenalo, že odporca by aj v prípade úspechu v konaní 14C/280/2011 nemohol priestory lekárne vypratať, pokiaľ sa v nich budú nachádzať lieky, s ktorými disponuje navrhovateľ. Toto je podľa súdu neprípustné. Preto súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Zároveň vo výroku rozhodnutia súd prvého stupňa uviedol, že o trovách konania bude rozhodnuté v konečnom rozhodnutí vo veci samej. Odkázal pritom na ust. § 145 O.s.p..

Proti tomuto uzneseniu včas podal odvolanie navrhovateľ. Nesúhlasí so závermi súdu prvého stupňa. Poukazuje na obsah zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2009, konkrétne na úpravu realizovanú v čl. IV. bod 3, podľa ktorého, ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná výpoveď z nájmu, uplynie výpovedná lehota, alebo došlo k odstúpeniu od zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor. Navrhovateľ spochybňuje odporcove tvrdenia o riadnom doručení výpovede i o uplynutí výpovednej lehoty. Tvrdí, že podľa nájmovej zmluvy má nárok na vypratanie nebytových priestorov. Nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočíva v tom, že vypratáním nebytových priestorov zo strany odporcu dôjde k porušeniu nájmovej zmluvy, ako aj k možnosti straty medikamentov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti. Navrhovateľ podal návrh na vydanie predbežného opatrenia spolu so žalobou o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov a určenie, že nájomný vzťah trvá. Podľa jeho názoru je preto potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov a to až do právoplatného skončenia veci. Navrhuje preto, aby odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvého stupňa a vrátil mu vec na ďalšie konanie, alternatívne, aby zmenil toto uznesenie tak, že nariadi predbežné opatrenie a to podľa jeho návrhu.

K odvolaniu sa odporca nevyjadril. Podľa ust. § 75 ods. 8 O.s.p. súd prvého stupňa uznesenie o zamietnutí návrhu ani rovnopis odvolania nedoručoval odporcovi.

Odvolací súd prejednal podané odvolanie bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.). Preskúmal napadnuté uznesenie i konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 212 ods. 1, 3 O.s.p. a dospel k záveru, že uplatnené odvolacie dôvody nie sú spôsobilé privodiť zmenu a ani zrušenie napadnutého rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Súd prvého stupňa správne posúdil obsah podaného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, správne vyhodnotil aj listinné dôkazy pripojené k tomuto návrhu. Vyporiadal sa aj so skutočnosťami, ktoré vyplývajú z iného súdneho konania vedeného pod sp. zn. 14C/289/2011 a napokon aj správne návrh na nariadenie predbežného opatrenia právne posúdil. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto podľa ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p. rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil a odkazuje na dôvody rozhodnutia súdu prvého stupňa. K ním považuje za potrebné dodať len nasledovné:

Predbežné opatrenie pred začatím konania (§ 74 O.s.p.) alebo po začatí konania, ako to je v predmetnej veci (§ 102 O.s.p.), je možné nariadiť z dvoch dôvodov: jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov a druhým je zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Spoločným znakom oboch typov predbežných opatrení je ich predbežný - dočasný charakter. Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Súd je povinný prihliadať aj na to, aby sa nariadeným predbežným opatrením právnych vzťahov medzi účastníkmi nevytvoril nenávratný stav a neprimeraným spôsobom sa nezasiahlo do ich právnych vzťahov. Právna úprava nariaďovania predbežných opatrení určuje aj lehoty, v ktorých je súd povinný o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia rozhodnúť s tým, že v prípade preskúmania rozhodnutia súdu prvého stupňa sú možnosti odvolacieho súdu obmedzené len na to, že sa uznesenie môže buď potvrdiť alebo zmeniť. Alternatíva zrušenia rozhodnutia súdu prvého stupňa o predbežnom opatrení je možná len v prípade zastavenia konania (§ 221 ods. 3 O.s.p.). Ak teda navrhovateľ žiada zrušiť rozhodnutie súdu prvého stupňa a vrátiť mu vec na ďalšie konanie, neprichádza takýto postup do úvahy.

Právna úprava zdôrazňuje aj význam samotných krokov navrhovateľa smerujúcich k nariadeniu predbežného opatrenia. V tomto smere treba mať na zreteli to, že z charakteru predbežného opatrenia i z úpravy postupu súdu pri rozhodovaní o takýchto návrhoch vyplýva, že pred nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Je však na navrhovateľovi, a je to aj pre vyhovieť návrhu nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a čo treba osobitne zdôrazniť, aj pre predmetné konanie, i osvedčenie, že je nebezpečie bezprostredne hroziacej ujmy. Odvolací súd súhlasí so súdom prvého stupňa, že takéto nebezpečenstvo bezprostredne hroziace navrhovateľovi navrhovateľ predbežného opatrenia neosvedčil. Navrhovateľ neosvedčil také skutočnosti, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti, primeranosti) žiadaného predbežného opatrenia. Len všeobecné tvrdenia navrhovateľa o možnosti ohrozenia jeho práv nemôžu byť posúdené ako osvedčenie tých zákonných skutočností, ktoré žiadané predbežné opatrenie umožňujú.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.