

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 1Cb/179/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8215207688  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 01. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Dubivská  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2016:8215207688.2

## Uznesenie

Okresný súd Bardejov v právnej veci navrhovateľa CASSIS Slovakia s.r.o., Prasličková 226/22, 040 17 Košice - Šebastovce, IČO: 45 916 853, právne zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Suchý, spol. s r.o., Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, proti odporcovi ELIT, s.r.o., 086 36 Nižná Polianka 73, IČO: 36 481 301, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý strpieť výkon nájomného práva navrhovateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 19.08.2011 a neobmedzovať svojvoľne toto právo navrhovateľa užívaním predmetu nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou zo dňa 19.08.2011, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015.

Odporca je p o v i n n ý zdržať sa vynášania hnutelných vecí nachádzajúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa, jeho podnájomcov a ich klientov, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015.

Odporcovi s a z a k a z u j e prenajať tretej osobe nehnuteľnosť zapísanú na LV. č. 473 vedenom na Okresnom úrade Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Nižná Polianka, katastrálne územie Nižná Polianka, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015.

V prevyšujúcej časti súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaním zo dňa 08.12.2015 doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.12.2015 domáhal voči odporcovi nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by mu súd uložil povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva navrhovateľa spojeného s užívaním nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 460 vedenom na Okresnom úrade Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Nižná Polianka, katastrálne územie Nižná Polianka, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej Okresným súdom Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015.

Navrhovateľ svoj návrh na vydanie predbežného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 19.08.2011 bola uzavretá zmluva o nájme medzi prenajímateľom 1) ACTIVIA Invest, s.r.o., so sídlom 086 36 Nižná Polianka č. 83, IČO: 36 481 301, 2) Ing. Ján Tkáč, nar. 15.01.1955, rodné číslo: 550115/6870, trvale bytom Nižná Polianka č. 101, 086 36 Nižná Polianka a nájomcom CASSIS Slovakia, s.r.o., so sídlom Prasličková 226/22, 040 17 Košice - Šebastovce, IČO: 45 916 853. Podľa čl. II ods. 2 predmetom zmluvy je:

1. Obchodná spoločnosť ACTIVIA Invest, s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 460, vedenom v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Prešove,

Správa katastra Bardejov, pre obec Nižná Polianka, katastrálne územie Nižná Polianka, okres Bardejov, a to objektu rekreačné zariadenie - hotel, súp. č. 73 na pozemku KNC parc. č. 317/10. Súčasťou uvedenej nehnuteľnosti je jej príslušenstvo (majetkový podiel na príslušenstve) - prístupová asfaltová cesta a spevnené plochy, panelový chodník, elektrická a vodovodná prípojka, vonkajšia kanalizácia (odkanalizovanie objektu), žumpa, garáž, vonkajšie skladové priestory a smetný prístrešok, oplatenie areálu.

2. Ing. Ján Tkáč je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 473 vedenom v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Prešove, Správa katastra Bardejov, pre obec Nižná Polianka, katastrálne územie Nižná Polianka, okres Bardejov, a to objektu na bývanie, súp. č. 101, o 4 bytových jednotkách č. 1 až 4, pozemku KNC parc. č. 317/11.

Odporca zaslal dňa 21.06.2015 navrhovateľovi list s názvom „Výpoveď nájmu nehnuteľnosti“, v ktorom sa okrem iného uvádza: „Spoločnosť ELIT, s.r.o., so sídlom Nižná Polianka č. 73, IČO: 36 481 301, ako vlastníka a prenajímateľa nehnuteľnosti: Rekreačné zariadenie - hotel, súp. č. 73, na par. č. 317/10, zapísanej na LV č. 460, ktorý vedie Okresný úrad Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Nižná Polianka, k. ú. Nižná Polianka, v zmysle § 677 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a § 9 ods. 2 písmena b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, tým odstupuje od nájomného vzťahu na nehnuteľnosti - objekte: Rekreačné zariadenie - hotel, súp. č. 73, a týmto vypovedá existujúce nájomný vzťah s CASSIS Slovakia, s.r.o. (prostredníctvom nej aj s n.o. Sv. Kozma). Dôvodom a bezprostrednou príčinou odstúpenia od nájomného vzťahu sú opakujúce sa hrubé porušenia nájomného vzťahu vymedzené Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. v aktuálnych zneniach.“ V zmysle kolaudačného rozhodnutia pre stavbu, ktorá je predmetom nájomnej zmluvy aj v prípade časti prenajímanej odporcom aj prenajímateľom v 2. rade, sa podľa navrhovateľa nepochybne jedná o bytový priestor. Aplikácia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je preto vylúčená. Podľa článku IV. ods. 1 zmluvy o nájme: „Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 01.09.2011 a končiac dňom 31.08.2031. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti predĺženia nájmu o ďalších 10 rokov.“ Podľa článku IV. ods. 2 zmluvy o nájme, táto zmluva o nájme končí:

a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,  
b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode  
c) nadobudnutím vlastníckeho práva k predmetu nájmu na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi vlastníkom predmetu nájmu a nájomcom  
d) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu ukončenia podnikateľskej činnosti, ktorá je účelom nájmu podľa článku III. bod. 1 tejto zmluvy, výpoveďná lehota je polročná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.  
Podľa článku IV. ods. 3 zmluvy o nájme, zo strany prenajímateľa môže byť zmluvný vzťah ukončený okamžitým odstúpením od zmluvy ak:

a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,  
b) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,  
c) ak nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa  
d) ak sa nájomca dostane do omeškania s platením šiestich po sebe idúcich mesačných splátok nájomného,  
e) výpoveďná lehota je ročná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že výpoveď nájmu nehnuteľností daná odporcom je v rozpore s platnými ustanoveniami zmluvy o nájme a Občianskym zákonníkom, teda je neplatná. Navrhovateľ svojím konaním nenaplnil podmienky dohodnuté v zmluve o nájme pre vypovedanie zmluvy alebo odstúpenie, preto mal za to, že nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom trvá podľa zmluvy o nájme do 31.08.2031, pričom pred týmto dátumom možno ukončiť zmluvný vzťah iba na základe ustanovení tejto zmluvy o nájme a subsidiárne za použitia Občianskeho zákonníka. Právne predpisy SR jasne definujú, že ustanovenia zmluvy sa použijú prednostne a pokiaľ niektoré vzťahy alebo prípady zmluvy neupravuje, tak sa použije príslušný, v tomto prípade Občiansky zákonník. Navrhovateľ je toho názoru, že nie je možné ignorovať a nebrať do úvahy ustanovenia zmluvy o nájme, ktorá bola písomne medzi ním a odporcom dojednaná a podpísaná. Na takúto skutočnosť jednoducho nemožno neprihliadať, pretože by to bolo v rozpore s právnymi predpismi. Vzhľadom k tomu, že výpoveď nájmu nehnuteľností považuje za neplatnú, bola dňa 16.10.2015 podaná na Okresný súd Bardejov žaloba o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme zo dňa 21.06.2015 pod sp. zn. ICb/156/2015. Navrhovateľ ďalej poukázal na to, že odporca svojím konaním sústavne zasahuje do práv navrhovateľa ako nájomcu, a to najmä tým, že navrhovateľovi bráni užívaniu predmetu nájmu

na účel dohodnutý v zmluve. Odporca časť, ktorú prenajíma navrhovateľovi a za ktorú mu platí nájomné, obýva. Navrhovateľ tak uhradza nájomné za časť nájmu, ktorú skutočne neužíva, nakoľko mu v tom odporca bráni a navyše uhradza aj poplatky za služby spojené s nájmom, ktorých časť v skutočnosti spotrebuje odporca. Navrhovateľ už odporcu na túto skutočnosť viackrát upozorňoval, no bez výsledku. Zásah do práv nájomcu a nebezpečenstvo hrozacej ujmy videl navrhovateľ v tom, že odporca viackrát fyzicky napadol zamestnancov pracujúcich pre navrhovateľa, k čomu bola privolaná policajná hliadka a zamestnanci boli ošetrovaní aj zdravotnou službou. Podotkol, že účelom zmluvy o nájme je zriadenie a dlhodobé prevádzkovanie zariadenia pre seniorov a poskytovanie služieb s tým spojených. Pre tento účel si navrhovateľ založil neziskovú organizáciu Sv. Kozma, n.o., ktorej dal do podnájmu prenajaté priestory. Tým, že odporca viackrát fyzicky napadol zamestnancov navrhovateľa vážne zasahuje do výkonu práv navrhovateľa, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvy o nájme, keď zamestnancov v prenajímaných priestoroch zamestnáva za účelom poskytovania služieb pre seniorov, a tí si potom nemôžu plniť svoje pracovné povinnosti. Navrhovateľ za účelom výkonu svojho nájomného práva založil neziskovú organizáciu Sv. Kozma, n.o. Odporca po podaní výpovede z nájmu nehnuteľností zo dňa 21.06.2015 a po uplynutí ním určenej výpovednej doby dal podnet na Prešovský samosprávny kraj, aby začal konanie o výmaze neziskovej organizácii Sv. Kozma, n. o., nakoľko táto už nespĺňa priestorové podmienky. Konanie odporcu považuje navrhovateľ v tomto smere za účelové, ktorým chce zámerne poškodzovať akýmkoľvek možnými spôsobmi záujmy a práva navrhovateľa. Konateľ odporcu je zároveň prenajímateľom v 2. rade, zo strany ktorého nebola doposiaľ zmluva o nájme nijakým spôsobom ukončená, navrhovateľ má preto nespochybniteľne dané nájomné právo k nehnuteľnosti prenajímanej prenajímateľom v 2. rade s čím súvisí aj podnájom priestorov pre Sv. Kozma, n.o. Odporca svojím nevhodným konaním vyvoláva strach u zamestnancov navrhovateľa, slovne ich napáda, zamyká prenajímané priestory, čím bráni navrhovateľovi vo výkone jeho nájomného práva vyplývajúceho z nájomného vzťahu. Z odpovede Obvodného oddelenia Policajného zboru v Bardejove na žiadosť o zaslanie zápisnic vyplýva, že konanie odporcu viackrát vyvrcholilo privolaním policajnej hliadky, ktorá situáciu riešila napomenutím, zmierom a podaním trestného oznámenia. Konateľ odporcu je obžalovaný pre prečin krádeže, podľa § 212 ods. 1 Trestného zákona, kuchynského zariadenia, konkrétne konvektomatu neznámeho výrobného čísla a značky a taktiež mikrovlnnej rúry neznámej značky a výrobného čísla, a to z priestorov, ktoré prenajal navrhovateľovi; k tejto veci bolo nariadené dňa 28.10.2015 hlavné pojednávanie. Podľa navrhovateľa je preto potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania, nakoľko podľa navrhovateľa nebola zmluva o nájme zo strany odporcu platne ukončená, a teda je stále platná a účinná a správanie odporcu bráni vo výkone práv navrhovateľa, ktoré má na základe zmluvy o nájme. Odporca neustále neoprávnene vniká do prenajímaných nehnuteľností, slovne a fyzicky napáda navrhovateľových zamestnancov, obýva časť prenajímaného priestoru, bez toho, že by to bolo s navrhovateľom dohodnuté, ukradol zariadenie z predmetu nájmu, ktoré kúpil navrhovateľ, čím všetkým absolútne znemožňuje nerušený výkon nájomného práva. Nevyhnutnosť dočasnej úpravy medzi účastníkmi vyplýva aj z tej skutočnosti, že navrhovateľ prevádzkuje na základe zmluvy o nájme zariadenie pre seniorov a toto nemôže naplno slúžiť svojmu účelu, pokiaľ bude odporca neustále navrhovateľovi brániť vo výkone nájomného práva. Taktiež poukázal na skutočnosť, že správanie odporcu sa čoraz viac stupňuje a je evidentné, že jeho cieľom je svojím konaním zmařit účel zmluvy o nájme. Navyše navrhovateľ má obavu, že tým, že bola zo strany navrhovateľa v tejto veci podaná žaloba o určenie neplatnosti výpovede sa situácia ešte oveľa viac skomplikuje a odporca postúpi aj iné kroky, aby mohol navrhovateľovi zabrániť vo výkone jeho práv zo zmluvy o nájme. Zo strany odporcu tak dochádza k rušeniu nájomného práva navrhovateľa užívať predmet nájmu, čo navrhovateľ osvedčil zápisnicou o trestnom oznámení a predvolaním svedka na hlavné pojednávanie a tým je zároveň daný aj naliehavý právny záujem navrhovateľa na nariadení predbežného opatrenia, pričom konanie odporcu spôsobuje odôvodnené nebezpečenstvo hrozacej ujmy, spočívajúcej vo vzniku škody v súvislosti s podnikateľskou činnosťou navrhovateľa a s jeho pôsobením ako zamestnávateľom. Odporca v domnienke, že nájomná zmluva bola platne ukončená bráni navrhovateľovi v realizácii nájomného práva. Keďže navrhovateľ v prenajímaných priestoroch podniká, odporca týmto činom narušil činnosť navrhovateľa, ktorá je nevyhnutná pre plnenie jeho povinností voči tretím osobám a obmedzil ho zároveň v jeho ekonomickej činnosti. Za tohto stavu je preto nevyhnutné dočasne upraviť pomery účastníkov, keďže sporný majetok je v moci odporcu, čím je sťažené podnikanie navrhovateľa, ktorý pre svoju činnosť prenajaté priestory bezprostredne potrebuje. Na druhej strane, ak by pomery účastníkov upravené neboli, navrhovateľovi hrozí vznik závažnej majetkovej ujmy a obmedzenia v jeho ekonomickej činnosti. To, že odporcove vlastnícke právo je chránené Ústavou SR ešte neznamená, že ostatní účastníci právnych vzťahov môžu byť vystavení vlastníckej svojvôli. Na základe vyššie uvedených

skutočností, keďže podľa navrhovateľa je dostatočne osvedčená potreba dočasnej pravý pomerov účastníkov konania, žiadal, aby súd vydal predbežné opatrenie v navrhovanom znení.

Uznesením zo dňa 18.12.2015 číslo konania 1Cb/179/2015-31 súd vyzval navrhovateľa, aby doplnil svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia uvedeným spôsobom.

Podaním zo dňa 11.01.2016 doručeným súdu dňa 13.01.2016 navrhovateľ doplnil svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia tak, že uviedol, že tak, ako vyplýva z podaného návrhu na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 08.12.2015 ako aj zo samotnej žaloby o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme zo dňa 16.10.2015, odporca svojím úmyselným konaním znemožňuje navrhovateľovi v pokoji užívať predmet nájmu v súlade s uzavretou nájomnou zmluvou zo dňa 19.08.2011. Odporca niekoľkokrát fyzicky napadol zamestnancov nájomcu a jeho podnájomcov, dopustil sa voči nemu trestného činu krádeže, za čo bol aj trestne stíhaný a súdený Okresným súdom Bardejov v konaní sp. zn. 1T/80/2015, zamyká prenajaté priestory, časť prenajatých priestorov dokonca sám obýva, čím znemožňuje užívať navrhovateľovi predmet nájmu v celosti tak, ako je to určené v nájomnej zmluve a svojím nevhodným správaním vyvoláva strach nielen u zamestnancov nájomcu a jeho podnájomcov, ale aj u ich klientov. Na základe uvedeného bližšie špecifikoval petit návrhu na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 08.12.2015 tak, že žiadal, aby súd uložil odporcovi povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva navrhovateľa spojeného s užívaním nehnuteľnosti zapísanej na LV. č. 460 vedenom na Okresnom úrade Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Nižná Polianka, katastrálne územie Nižná Polianka, a to najmä: aby odporca strpel výkon nájomného práva navrhovateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 19.08.2011 a neobmedzoval svojvoľne toto právo navrhovateľa užívaním predmetu nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou zo dňa 19.08.2011, aby sa odporca zdržal uzamykania predmetu nájmu a umožňoval navrhovateľovi ako nájomcovi a jeho podnájomcom voľný prístup k prenajatým priestorom podľa potrieb navrhovateľa a jeho podnájomcov, aby sa odporca zdržal vynášania hnutel'nych vecí nachádzajúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa, jeho podnájomcov a ich klientov, a aby súd odporcovi zakázal prenajať tretej osobe vyššie špecifikovanú nehnuteľnosť, to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Podľa § 102 odsek 1 zákona číslo 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“), 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. V záujme maloletého dieťaťa môže súd po začatí konania vo veci starostlivosti súdu o maloletých na návrh nariadiť predbežným opatrením účastníkovi, aby do času rozhodnutia vo veci úpravy pomerov maloletého dieťaťa zabezpečoval osobnú starostlivosť o dieťa, ktoré je v čase podania návrhu umiestnené v zariadení na výkon rozhodnutia súdu. Ak súd rozhoduje o predbežnom opatrení podľa druhej vety, o návrhu na predbežné opatrenie rozhodne najneskôr do 30 dní od podania návrhu; ustanovenia § 75 až 77 sa použijú primerane.

Podľa § 75 odsek 1 Občianskeho súdneho poriadku, predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 odsek 2 Občianskeho súdneho poriadku, návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 <<http://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1963/99/20150901>> obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hrozacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej. Návrh musí ďalej obsahovať aj označenie fyzickej osoby, ktorej má byť maloleté dieťa zverené do starostlivosti, alebo označenie zariadenia na výkon rozhodnutia súdu, do ktorého má byť maloleté dieťa umiestnené. Návrh podľa odseku 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

Podľa § 75 odsek 4 Občianskeho súdneho poriadku, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý má náležitosti podľa odseku 2, rozhodne súd bezodkladne najneskôr do 30 dní po doručení návrhu.

Podľa § 75 odsek 6 Občianskeho súdneho poriadku, súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez vyluču účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 76 odsek 1 písmeno f) Občianskeho súdneho poriadku, predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 odsek 4 Občianskeho súdneho poriadku, ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Na to, aby bolo možné vyhovieť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj nebezpečenstvo hrozacej ujmy. Okrem toho, musí byť navrhované predbežné opatrenie primerané zabezpečovanému nároku a musí byť prípustné. Predbežné rozhodnutie musí mať zároveň vzťah k právnemu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej. Jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov a podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Z charakteru predbežného opatrenia ďalej vyplýva, že pred jeho nariadením súd nemusí zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania totiž znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi predbežného opatrenia. Jeho návrh by mal preto obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie.

Navrhovateľ odôvodnil svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia tým, že výpoveď nájmu špecifikovanej nehnuteľnosti danú odporcom, považuje navrhovateľ za neplatnú, nájomný vzťah uzavretý medzi navrhovateľom a odporcom zmluvou zo dňa 19.08.2011 trvá aj naďalej a odporca svojím konaním sústavne zasahuje do práv navrhovateľa ako nájomcu najmä tým, že mu bráni užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v zmluve. Preskúmaním podaného návrhu spolu s jeho doplnením a pripojenými listinnými dôkazmi súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je čiastočne dôvodný. Navrhovateľ preukázal potrebu dočasnej úpravy pomerov ako aj nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy plynúce zo zásahov do jeho nájomného práva vyplývajúceho z nájomnej zmluvy zo dňa 19.08.2011. Odporca síce listom zo dňa 21.06.2015 adresovaným navrhovateľovi vypovedal medzi nimi existujúci nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, avšak platnosť tejto výpovede je medzi účastníkmi konania sporná a predmetom konania prebiehajúceho na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015 na základe žaloby o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme zo dňa 21.06.2015 podanej navrhovateľom dňa 16.10.2015.

Formuláciu navrhovaného petitu predbežného opatrenia v znení tak, ako sa ho domáha navrhovateľ, však súd považuje za nadbytočnú z toho dôvodu, že povinnosť strpieť výkon nájomného práva navrhovateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy zo dňa 19.08.2011 a neobmedzovať svojvoľne toto právo navrhovateľa užívaním predmetu nájmu v rozpore s predmetnou nájomnou zmluvou, v sebe subsumuje a svojím obsahom zahŕňa aj povinnosť odporcu zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva navrhovateľa spojeného s užívaním dotknutej nehnuteľnosti, ako aj jeho povinnosť zdržať sa uzamykania predmetu nájmu a umožniť nájomcovi a jeho podnájomcom voľný prístup k prenajatým priestorom podľa potrieb navrhovateľa a jeho podnájomcov. Z nájomnej zmluvy zo dňa 19.08.2011, trvanie a platnosť ktorej je medzi účastníkmi sporné, totiž pre prenajímateľa vyplýva záväzok prenechať nájomcovi do dlhodobého užívania špecifikovanú nehnuteľnosť s príslušenstvom a ich súčasťami, čo podľa názoru súdu zahŕňa aj povinnosť odporcu nerušiť navrhovateľa vo výkone jeho nájomného práva ako aj povinnosť umožniť mu prístup do predmetnej nehnuteľnosti a ďalších prenajatých priestorov, a z toho plynúca povinnosť odporcu neuzamkať ani inak neobmedzovať navrhovateľa v prístupe k prenajatým priestorom. Z tohto dôvodu pre dostatočnú ochranu záujmov navrhovateľa postačuje, aby súd uložil odporcovi povinnosť strpieť výkon nájomného práva navrhovateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy zo dňa 19.08.2011 a neobmedzovať svojvoľne toto právo navrhovateľa užívaním predmetu nájmu v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou.

Vo vzťahu k ďalším výrokom navrhovaného znenia predbežného opatrenia, teda aby súd uložil odporcovi povinnosť zdržať sa vynášania hnutelných vecí nachádzajúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa, jeho podnájomcov a ich klientov a aby mu súd zakázal prenajať tretej osobe špecifikovanú nehnuteľnosť, sa súd v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými navrhovateľom v podanom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a preto bez všetkého v tejto časti návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel a odporcovi uložil povinnosti tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

Na základe vyššie uvedeného po preskúmaní návrhu na nariadenie predbežného opatrenia spolu s pripojenými dôkazmi, v súlade s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami, súd dospel k záveru, že navrhovateľ predmetným návrhom čiastočne osvedčil, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo jeho právo porušené alebo ohrozené a je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov konania, preto súd rozhodol o jeho návrhu na nariadenie predbežného opatrenia tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

Podľa § 145 Občianskeho súdneho poriadku, účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

Podľa § 151 odsek 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Vzhľadom na citované zákonné ustanovenia, nakoľko rozhodnutie o nariadení predbežného opatrenia nie je rozhodnutím vo veci samej, o náhrade trov predbežného opatrenia rozhodne súd v konečnom rozhodnutí.

#### **Poučenie:**

: Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa § 205 odsek 1 Občianskeho súdneho poriadku, v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 odsek 3) 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.

Podľa § 205 odsek 2 Občianskeho súdneho poriadku, odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 odsek 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 odsek 3 Občianskeho súdneho poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.