

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 2Cob/21/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8215207688  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8215207688.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu: 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 žalovanému: ELIT, s.r.o., 086 36 Nižná Polianka 73, IČO: 36 481 301, právne zastúpeného JUDr. Martou Maruniakovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Sovietskych hrdinov 200/33, 089 01 Svidník, o návrhu žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bardejov č. k. 1Cb/179/2015-36 zo dňa 19.1.2016, jednohlasne takto

### rozhodol:

M e n í uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietá.

### odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým uznesením rozhodol tak, že:

Odporca (ďalej „žalovaný“) j e p o v i n n ý strieť výkon nájomného práva navrhovateľa (ďalej „žalobca“) 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 j e 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. XXX vedenom na Okresnom úrade Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Y. I., katastrálne územie Y. I., 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 .

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že podaním doručeným súdu dňa 14.12.2015 sa domáhal žalobca voči žalovanému nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by mu súd uložil povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva žalobcu spojeného s užívaním nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, vedenom na Okresnom úrade Bardejov, Katastrálny odbor, pre obec Y. I., katastrálne územie Y. I., a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej Okresným súdom Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015. Podaním doručeným súdu prvého stupňa dňa 13.1.2016 žalobca doplnil svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia tak, že žiadal, aby

súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva žalobcu spojeného s užívaním nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX kat. úz. Y. I., a to najmä tak, aby žalovaný strpel výkon nájomného práva žalobcu vyplývajúci z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným dňa 19.8.2011 a neobmedzoval svojvoľne toto právo žalobcu v užívaní predmetu nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou zo dňa 19.8.2011, aby sa žalovaný zdržal uzamykania predmetu nájmu a umožňoval žalobcovi ako nájomcovi a jeho podnájomcom voľný prístup k prenajatým priestorom podľa potrieb žalobcu a jeho podnájomcov, aby sa žalovaný zdržal vynášania hnutelných vecí nachádzajúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, jeho podnájomcov a ich klientov, a aby súd žalovanému zakázal prenajať tretej osobe nehnuteľnosť zapísanú na LV. č XXX kat. úz. Y. I., to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Rozhodnutie odôvodnil tak, že preskúmaním podaného návrhu spolu s jeho doplnením a pripojenými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je čiastočne dôvodný. Žalobca preukázal potrebu dočasnej úpravy pomerov, ako aj nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy plynúce zo zásahov do jeho nájomného práva vyplývajúceho z nájomnej zmluvy zo dňa 19.8.2011. Aj keď žalovaný listom zo dňa 21.6.2015 adresovaným žalobcovi vypovedal medzi nimi existujúci nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou, 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 21.6.2015, podanej žalobcom dňa 16.10.2015. Za dostatočnú ochranu záujmov žalobcu preto postačuje, aby súd uložil žalovanému povinnosť trpieť výkon nájomného práva žalobcu vyplývajúci z nájomnej zmluvy zo dňa 19.8.2011 a neobmedzovať svojvoľne toto právo žalobcu v užívaní predmetu nájmu v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou. Taktiež vo vzťahu k ďalším výrokom navrhovaného znenia predbežného opatrenia, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vynášania hnutelných vecí nachádzajúcich sa v prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, jeho podnájomcov a ich klientov, aby mu súd zakázal prenajať tretej osobe špecifikovanú nehnuteľnosť, sa súd v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými žalobcom v podanom návrhu a preto bez všetkého v tejto časti návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel. Ďalej uviedol, že formuláciu petitu predbežného opatrenia tak, ako sa ho domáha žalobca, považuje za nadbytočnú z toho dôvodu, že povinnosť strpieť výkon nájomného práva žalobcu vyplývajúci z nájomnej zmluvy a neobmedzovať svojvoľne toto právo žalobcu užívaním predmetu nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou, v sebe subsumuje a svojím obsahom zahŕňa aj povinnosť žalovaného zdržať sa rušivých zásahov do realizácie nájomného práva žalobcu spojeného s užívaním nehnuteľnosti, ako aj jeho povinnosť zdržať sa uzamykania predmetu nájmu a umožniť nájomcovi a jeho podnájomcom voľný prístup k prenajatým priestorom. Z tohto dôvodu pre dostatočnú ochranu záujmov žalobcu postačuje, aby súd uložil žalovanému povinnosť strpieť výkon nájomného práva vyplývajúci z nájomnej zmluvy zo dňa 19.8.2011 a neobmedzovať svojvoľne toto právo žalobcu užívaním predmetu nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou. V tejto časti návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný. Uviedol, že vzhľadom na opakované neplatenie nájomného 6 po sebe idúcich mesiacov, žalovaný jednostranným právnym úkonom zo dňa 5.2.2016 odstúpil od zmluvy o nájme, odstúpenie bolo žalobcovi doručené dňa 17.2.2016 a zmluva o nájme tak dňa 17.2.2016 zanikla. Medzi účastníkmi od 17.2.2016 už neexistuje právny vzťah, z ktorého vyplývajúce práva a povinnosti účastníkov týmto odvolaním napadnuté predbežné opatrenie upravuje. Ďalej uviedol, že tvrdenia žalobcu o zásahu do jeho nájomných práv sú okrem toho nepravdivé, pretože žalobca ako nájomca, porušuje povinnosti a neplatí nájomné, neplatí nájomné včas a snaží sa platiť iba tak, aby prerušil 6 po sebe idúcich mesiacov neplatenia, čo považuje žalovaný za šikanóznny výkon práva, ktorý nemôže požívať súdnu ochranu. Ďalej uviedol, že čo sa týka prvého výroku uznesenia o predbežnom opatrení, má za to, že ukladať vo výroku uvedenú povinnosť predbežným opatrením je nadbytočné a nepotrebné aj z dôvodu, že takéto povinnosti vyplývajú zo zmluvy o nájme a okrem toho spoločnosť ELIT, s.r.o., neužíva žiadne priestory, ktoré sú predmetom nájmu, preto svojím konaním nijako neohrozuje práva žalobcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Uviedol, že jednu miestnosť užíva Q.. K. L. ako súkromná osoba a ani tým však nijako nie sú ohrozené práva žalobcu, keďže Q.. L. užíva jednu miestnosť od začiatku nájmu na základe dohody s nájomcom. Taktiež uviedol, že namieta tretí výrok uznesenia o predbežnom opatrení, pretože žalovaný nie je vlastníkom nehnuteľností zapísanej na LV č. XXX kat. úz. Y. I. a vlastníkom nehnuteľností nie je účastníkom konania o neplatnosť výpovede. Okrem toho predbežným opatrením v rozsahu tretieho výroku už Okresný súd v Bardejove vlastníčkovi nehnuteľnosti, zapísanej

na LV č. XXX uznesením sp. zn. 3C/540/2015 rozhodol. Žiadal preto, aby odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa zmenil a návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

Žalobca sa k uvedenému odvolaniu nevyjadril.

Keďže odvolanie žalovaného nesmerovalo proti rozhodnutiu vo veci samej, preskúmal odvolací súd uznesenie v zmysle § 214 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej O.s.p.) bez nariadenia pojednávania. Pri preskúmaní bol odvolací súd viazaný dôvodmi a rozsahom podaného odvolania do tej miery, že nebol oprávnený toto uznesenie preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podanom odvolaní. Výnimku by mohli tvoriť len vady konania, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 212 ods. 1, 3 O.s.p.). Po takomto preskúmaní napadnutého uznesenia dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

V predmetnej veci je zrejmé, že na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1Cb/156/2015 prebieha konanie o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o nájme zo dňa 21.6.2015, ktorú podal žalobca dňa 16.10.2015. Vo veci doposiaľ rozhodnuté nebolo.

Pri rozhodovaní o odvolaní žalovaného proti uzneseniu o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorému súd čiastočne vyhovel v ods. 1, 2, 3 vyššie uvedeného uznesenia, odvolací súd vychádzal z ustanovení § 102 ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorých, ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude môcť vykonať, alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz. Je zrejmé, že v sporovej veci súdne konanie prebieha a doposiaľ nebolo právoplatne skončené. Podmienkou pre vydanie predbežného opatrenia je len dočasná úprava pomerov medzi účastníkmi.

Aj odvolací súd z predložených návrhov skúmal potrebu dočasnej ochrany žalobcu, pričom poukazuje, že aj v tomto štádiu konania zásadne platí, že nariadením predbežného opatrenia sa nemôžu prejudikovať práva vo veci samej, preto rozhodovanie o návrhu na vydanie predbežného opatrenia by rešpektovalo provizórnosť dočasnej ochrany poskytovanej takýmto opatrením. Odvolací súd vychádzal zo zásad súdnej praxe, v zmysle ktorých nariadenie predbežného opatrenia podľa zákonných predpokladov je prípustné a potrebné iba v tomto prípade vtedy, ak sa potvrdí a osvedčí, že právne vzťahy medzi účastníkmi potrebujú dočasnú úpravu. Dočasná úprava vzťahov medzi účastníkmi by vytvorila nenávratný stav tak, že sa neprímeraným spôsobom zasiahlo do právnych vzťahov medzi účastníkmi konania. Základným zmyslom predbežného opatrenia je ochrana toho, kto v súlade s vyššie uvedeným o jeho vydanie žiada, ale súčasne predbežné opatrenie nemôže dosahovať takú mieru, aby sa prakticky znemožnila ochrana oprávnených záujmov druhej strany. Na vydanie predbežného opatrenia sú kladené požiadavky vyplývajúce z ústavného práva na súdnu ochranu, čo znamená, že musí mať zákonný podklad (čl. 2. ods.2 Listiny základných práv a slobôd, ďalej Listiny), musí byť vydané príslušným orgánom (čl. 38, ods. 1 Listiny) a nemôže byť prejavom svojvôle (čl. 2 ods. 2, 3 Listiny).

Podľa názoru odvolacieho súdu, nemožno nariadiť predbežné opatrenie v predmetnej veci z dôvodu, že žalovaný v konaní preukázal, že listom zo dňa 5.2.2016 odstúpil od zmluvy o nájme uzavretej dňa 28.3.2011 v znení zmluvy o nájme uzavretej dňa 19.8.2011 medzi prenajímateľom ELIT, s.r.o., so sídlom Nižná Polianka č. 73 a nájomcom CASSIS Slovakia s.r.o., so sídlom Prasličková 226/22, Košice-Šebastovce, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností B. P. - J. súpisné číslo XX, postavenej na parcele XXX/XX, zapísanej vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa na LV č. XXX, kat. územie Y. I. spolu s jej súčasťami a príslušenstvom popísaným v zmluve o nájme. Predložil odvolaciemu súdu spolu s odvolaním aj toto odstúpenie od zmluvy a potvrdenie pošty, že táto zásielka doručovaná ako doporučená, bola adresátovi t. j. žalobcovi, doručená dňa 17.2.2016 a tento nájomný vzťah zanikol nasledujúcim dňom, t. j. 18.2.2016, čo vyplýva z oznámenia o odstúpení z nájomnej zmluvy. Nariadením predbežného opatrenia by nepochybne išlo o prípad núteného obmedzenia vlastníckeho práva žalovaného (čl. 11, ods. 4 Listiny) a zrejme by išlo aj o zásah do Ústavou chráneného vlastníckeho práva žalovaného.

Súd sa preto stotožňuje s odvolacími dôvodmi namietanými žalovaným a súčasne prihliada na skutočnosť, že žalobca žiadnym spôsobom nereagoval na uvedené, keď sa k odvolaniu žalovaného na

výzvu súdu nevyjadril a tým prakticky akceptoval odstúpenie od zmluvy, dané žalovaným, čo znamená, že v tomto štádiu konania už ani neosvedčil potrebu naliehavosti dočasnej úpravy pomerov.

Za takejto situácie odvolaciemu súdu iná možnosť, ako zmeniť predmetné uznesenie v napadnutej časti a návrh na predbežné opatrenie zamietnuť, neostávala. Nebolo už preto ani potrebné bližšie sa zaoberať ďalšími odvolacími námietkami.

Z uvedených dôvodov odvolací súd preto napadnuté uznesenie podľa § 220 O.s.p. zmenil tak, že návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa až v rozhodnutí, ktorým sa končí konanie vo veci samej s prihliadnutím na ustanovenie § 145 O.s.p..

Uvedené rozhodnutie prijal senát odvolacieho senátu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné.