

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Cob/87/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121210274
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Maruščáková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7121210274.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Slávky Maruščákovej a členov senátu JUDr. Natálie Štrkolcovej a JUDr. Rastislava Pellu v spore žalobcu: FREJ production s.r.o., so sídlom Protifašistických bojovníkov 4, Košice - mestská časť Staré Mesto 040 01, IČO: 46 199 969, zast. JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, Čajakova 5, Košice 040 01, proti žalovaným: 1) Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice 040 11, IČO: 00 691 135, 2) TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, so sídlom Komenského 7, Košice 040 01, IČO: 31 679 692, právne zastúpený: GARANT PARTNER legal s.r.o., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 36 856 380, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 2/ aj v 1/ rade proti uzneseniu Okresného súdu Košice I zo dňa 15.11.2021, č.k. 33Cb/75/2021-24 takto

rozhodol:

I. M e n í uznesenie, č.k. 33Cb/75/2021-24 tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

II. Žalovaní v 1/ a 2/ rade majú nárok na náhradu trov odvolacieho a prvostupňového konania proti žalobcovi v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozhodol:

Súd ukladá žalovanému v 1. aj 2. rade povinnosť vypratať/odstrániť reklamu tretej osoby (Autoumyváreň, Južná trieda 48) umiestnenú z prednej strany objektu Mestskej krytej plavárne z ulice Protifašistických bojovníkov nad vchodom do objektu, toho času umiestnenú na ľavej strane fasády a zdržať sa tak neoprávneného zásahu do výkonu nájomných práv žalobcu podľa Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 v znení jej dodatkov, tak, že plochu prenajíma neoprávnené v rozpore s čl. 8 Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008, ktorá sa týka užívania časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto II.

Žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Rozhodol tak o návrhu žalobcu na vydanie neodkladného opatrenia doručeného mu dňa 10.11.2021, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovaným v 1/ a 2/ rade povinnosť ako je uvedené vyššie.

2.1. Dôvodil, že dňa 3.11.2021 vydal Okresný súd Košice I v konaní vedenom pod sp.zn. 33Cb/70/2021 uznesenie v nasledovnom znení:

I. Súd ukladá žalovanému v 1. aj 2. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 v znení jej

dodatkov, ktoré sa týka užívania časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. A. a ukladá žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a zároveň zakazuje žalovanému v 1. a 2. rade prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. A. - Q. F..

II. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zapojiť elektrické pripojenie, do reklamných zariadení žalobcu, ktoré bolo vypnuté dňa 9.9.2021 na zabezpečenie funkčnosti týchto reklamných zariadení umiestnených na časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. A. - Q. F..

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zdržať sa vypratania predmetu nájmu (demontáže) reklamných zariadení vo vlastníctve žalobcu, ktoré sú umiestnené časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. A. - Q. F.

IV. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vyúčtovať všetky náklady za elektrinu podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto médiá od 1.2.2021 do 9.9.2021 za dodávku elektriny do reklamných zariadení umiestnených na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k. ú. A. - Q. F. a to časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. A. - Q. F..

V. Žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %;

2.2. Napriek vydanému neodkladnému opatreniu v priebehu mesiaca október došlo zo strany žalovaného v 1/ a 2/ rade k neoprávnenému umiestneniu reklamy na predmete nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008 (ďalej len „nájomná zmluva“). Predmetom nájomnej zmluvy bolo prenechanie užívania časti fasády krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 nájomnej zmluvy o výmere 1006m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu - čl. 1 bod 2 zmluvy). Žalovaní v 1/ a 2/ rade prenajatú plochu dali dňa 26.10.2021 do užívania tretej osobe (reklama na Autoumyváreň), a to aj napriek skutočnosti, že nájomný vzťah strán sporu stále trvá. Zdôraznil aj skutočnosť, že ukotvenie reklám a osvetlenie predmetnej plochy je zabezpečované osvetlením a prístrojenstvom vo vlastníctve žalobcu, na užívanie ktorého žalobca nedal súhlas. Žalovaného v 1/ a 2/ rade žalobca vyzval k odstráneniu predmetnej reklamy na ploche nájmu v zmysle uznesenia 33Cb/70/2021 zo dňa 3.11.2021.

2.3. Potrebu neodkladnej úpravy pomerov odôvodnil tým, že žalovaný v 1/ a 2/ rade napriek vydaniu neodkladného opatrenia uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 3.11.2021 sp.zn. 33Cb/70/2021, ktorým bola žalovaný v 1/ a 2/ rade okrem iného uložená aj povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013, predmet nájmu prenajali tretej osobe, preto sa žalobca obáva, že v budúcnosti sa môže situácia zhoršiť a bude mu bránené v užívaní jeho predmetu nájmu v zmysle nájomnej zmluvy.

3. Súd prvej inštancie zistil:

- z emailu žalobcu adresovaného žalovanému v 1/ a 2/ rade a jeho právnomu zástupcovi zo dňa 4.11.2021, že žalobca vyzval žalovaných na splnenie si povinností uložených im uznesením o nariadení neodkladného opatrenia zo dňa 3.11.2021 sp.zn. 33Cb/70/2021,

- žalovaný v 2/ rade oznámil žalobcovi obnovenie dodávok elektrickej energie, čím splnil povinnosť uloženú mu vo výroku II. uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia zo dňa 3.11.2021 sp.zn. 33Cb/70/2021,

- žalovaný v 2/ rade oznámil žalobcovi, že nesúhlasí s názorom žalobcu, že došlo k neoprávnenému prenajatiu a umiestneniu reklamy tretej osoby na fasádu MKP, keďže nájomný vzťah so žalobcom zanikol písomným odstúpením od nájomnej zmluvy, ktoré sa stalo účinným dňa 14.7.2021 a uloženým neodkladným opatrením žalovanému v 2/ rade nebola uložená povinnosť odstrániť reklamu z fasády MKP,

- žalobca emailom adresovaným žalovanému v 2/ rade a jeho právnomu zástupcovi zo dňa 8.11.2021 oznámil, že trvá na odstránení reklamy z plochy, ktorú má stále v prenájme a žalovaní v 1/ a 2/ rade užívajú osvetlenie prenajatej plochy aj príslušenstvo, ktoré je vo vlastníctve žalobcu bez jeho súhlasu. Ďalej žalobca upozornil žalovaného v 2/ rade, že aj keď uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia zo dňa 3.11.2021 výslovne neobsahuje výrok o povinnosti odstrániť reklamu, výrok I. ukladá povinnosť

zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu a na skutočnosť, že ukončenie nájmu na základe odstúpenia bolo sporné od začiatku,
- na fasáde Mestskej krytej plavárne v Košiciach je umiestnená reklama Autoumyvárne (zistené z predloženej fotografie).

3.1. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 324 a nasl. CSP (právna úprava neodkladného opatrenia) a dospel k záveru, že je potrebné mu vyhovieť.

3.2. Uzavrel, že s prihladením na už nariadené neodkladné opatrenie v konaní sp.zn. 33Cb/70/2021 medzi stranami nie je sporné, že žalovaný v 1/ rade je t.č. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorej časť tvorí predmet nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a tiež nie je spornou skutočnosť, že žalovaný v 1/ rade ako vlastník daných priestorov vstúpil ako ich nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa, čiže do právneho vzťahu, ktorý vznikol zo zmluvy o nájme medzi právnym predchodcom žalovaného v 1/ rade (predchádzajúci prenajímateľ a vlastník nehnuteľnosti) a žalobcom ako nájomcom. Nespornou je aj skutočnosť, že žalovaný v 2/ rade to oznámil žalobcovi. Súd prvej inštancie tak mal preukázanú existenciu právneho vzťahu strán sporu, a to, že v zmluvnom vzťahu je žalobca ako nájomca a žalovaný v 1/ rade ako prenajímateľ.

Nespornou bola aj skutočnosť, že žalovaní v 1/ a 2/ rade napriek vydaniu neodkladného opatrenia dňa 3.11.2021 prenajali predmet nájmu tretej osobe, čím zasahujú do výkonu nájomných práv žalobcu v rozpore s nájomnou zmluvou a naplnili tak potrebu žalobcu žiadať neodkladnú úpravu vzniknutých pomerov a zásahu do jeho užívania časti nehnuteľnosti. Žalobca sa podaným návrhom domáha ochrany svojho práva nerušene užívať časť fasády MKP nehnuteľnosti ako nájomca, v čom mu už bolo vyhovené neodkladným opatrením nariadeným uznesením sp.zn. 33Cb/70/2021.

3.3. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že je zachovaný aj princíp efektívnosti, pretože uloženým neodkladným opatrením možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (t.j. ochranu jeho užívacieho práva) a neodkladné opatrenie je tak efektívnym prostriedkom, ktorý ochráni práva žalobcu do času meritórneho rozhodnutia, eliminuje riziko vzniku škody na strane žalobcu a zároveň nijakým neprímeraným spôsobom neobmedzí žalovaného v 2/, resp. v 1/ rade ako vlastníka nebytového priestoru.

3.4. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že nárok na ich náhradu priznal v konaní úspešnému žalobcovi.

4. Proti uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný v 2/ rade z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP.

4.1. Argumentuje, že súd prvej inštancie nerešpektoval ust. § 327 CSP, keď mal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odmietnuť, pretože žalobca neoznačil správne žalovaného v 2/ rade a ani seba ako žalobcu. Tvrdí, že žalovaný v 2/ rade nie je pasívne legitimovaným, pretože nie je vlastníkom reklamy, ktorej sa nariadené neodkladné opatrenie týka. Zároveň zdôraznil aj skutočnosť, že Okresný súd Košice I uznesením zo dňa 3.11.2021 sp.zn. 33Cb/70/2021 zabezpečil už neodkladnú úpravu pomerov strán sporu, a teda odvolaním napadnuté uznesenie je duplicitné. Za nesprávny označuje záver súdu prvej inštancie, že porušuje povinnosti uložené mu skôr vydaným neodkladným opatrením, tieto by totiž mohol porušiť iba v prípade, ak by sa takého konania dopustil po jeho doručení (neodkladného opatrenia). K podpisu nájomnej zmluvy s treťou osobou a k umiestneniu jej reklamy však došlo v mesiaci október 2021. Uznesenie súdu prvej inštancie tak označil za zmätočné, nepreskúmateľné a založené na svojvôli zákonného sudcu so známkami prekrúcania práva.

4.2. Na základe uvedeného žiada, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, resp. ho zrušil a návrh na neodkladné opatrenie žalobcu odmietol.

5. Proti uzneseniu podal odvolanie aj žalovaný v 1/ rade. Aj keď odvolacie dôvody výslovne nemenuje, z obsahu jeho odvolania je zrejmé, že má na mysli odvolací dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP.

5.1. Argumentuje, že vo veci nie je pasívne legitimovaným, pretože povinnosť vypratať reklamu tretej osoby možno uložiť iba osobe oprávnenej nakladať s týmto majetkom a tou je tretia osoba, nie žalovaný. V ďalšom tvrdí, že žalobca neosvedčil existenciu nároku, ktorému sa má predbežným opatrením poskytnúť súdna ochrana. Nárok žalobcu na plnenie z nájomnej zmluvy sa totiž nemôže javiť ako vysoko pravdepodobný, pretože boli splnené podmienky pre zánik nájomného vzťahu spočívajúce

v neplatení nájomného, s ktorým nájomná zmluva spája automaticky zánik nájomného vzťahu (bez potreby právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy) a došlo aj k upozorneniu, že žalobca disponoval plnomocenstvom poslaným spoločnosťou TEHO, ktoré bez uvedenia dôvodu ignoroval. Má za to, že súd sa nezaoberal mierou osvedčenia žalobcovho nároku, tento priamo predpokladal, pričom nie je zrejmé, na základe čoho dospel k uvedenému záveru. Možno sa preto len domnievať, že súd, hoci to výslovne neuviedol, jeho dôvodnosť vyvodzuje z existencie uznesenia sp.zn. 33Cb/70/2021 a nárokov z neho vyplývajúcich. Ak však podľa súdu došlo k nerešpektovaniu ním nariadenej úpravy pomerov (t.j. k nerešpektovaniu neodkladného opatrenia), sú procesnými predpismi určené iné postupy, čo malo byť súdu známe, resp. sa tento mal vysporiadať so skutočnosťou, prečo ich nemožno použiť.

5.2. Zdôraznil aj skutočnosť, že súd nariadeným neodkladným opatrením nerešpektoval princíp proporcionality. Neuvažoval totiž nad tým, aký dopad môže mať nariadenie neodkladného opatrenia na práva žalovaných, resp. tretej osoby a či je zásah súdu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia skutočne primeraný predmetným skutočnostiam. Pritom vzhľadom na to, že nárok žalobcu je pochybný už len tým, že preukázateľne nájom neuhrádzal a neuhrádza, nie je primerané brániť prenajímateľovi, aby sa správal tak, akoby nájomný vzťah v súlade s nájomnou zmluvou zanikol a disponoval s predmetom vo svojom vlastníctve ako vlastník, kým žalobca s konečnou platnosťou nepreukáže opak (t.j. že nájomný vzťah trvá) a už vôbec nie je primerané zasahovať do práv tretej osoby. Pokiaľ súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodňoval princípom efektivity, tak tento pre legitimitu vydaného neodkladného opatrenia nepostačuje. Nie je v súlade s princípom proporcionality, aby žalovaní financovali podnikanie žalobcu a realizovali platby za energie spotrebované nájomcom, ktoré on neuhrádza na základe neodôvodneného neakceptovania plnomocenstva zaslaného spoločnosťou TEHO a nie je možné, aby súd nariadil odstránenie reklamného panelu tretej osoby z plochy, ktorú tretia osoba užíva na základe platne uzavretej nájomnej zmluvy.

5.3. Žalovaný v 1/ rade zdôraznil aj skutočnosť, že žalobca neosvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Osadenie reklamného panelu tretej osoby bolo totiž možné len preto, lebo žalobca predmetnú plochu sám neužíval (nemal na nej umiestnený žiadny reklamný panel) a užíval časť plochy fasády, ktorú užíval aj pred umiestnením reklamného panelu tretej osoby. Aj na základe tejto skutočnosti mal súd vyhodnotiť intenzitu zásahu do domnelých práv žalobcu, keď reálne žalobcovi vo výkone nájomných práv nikto nebránil a teda ani nebolo potrebné neodkladne upraviť pomery medzi stranami. Ak podľa názoru žalobcu tretia osoba užíva predmetnú plochu neoprávnene a obohacuje sa tak na jeho úkor, nie je potrebné jeho nárok riešiť bezodkladne (neodkladným opatrením), ale riadnymi procesnými prostriedkami.

5.4. V ďalšom odvolateľ uvádza dôvody, pre ktoré je potrebné vydané neodkladné opatrenie zrušiť (podľa § 334 CSP).

6. Žalobca reagujúc na odvolanie žalovaných opakuje argumenty uvádzané v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia.

7. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP), prejednal odvolanie žalovaných ako podané včas, oprávnenými osobami, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu danom ustanovením § 375 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že je dôvodné.

8. Na úvod sa odvolací súd zaoberal skutočnosťou, či dôvody uvádzané odvolateľmi sú prípustnými dôvodmi pre podanie odvolania. Odvolatelia ako odvolací dôvod uvádzajú dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; písm. h), t.j. že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a písm. d), t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Ide o prípustné odvolacie dôvody, preto odvolací súd meritórne tieto odvolania prejednal.

9. Predmetom odvolacieho prieskumu bolo teda posúdenie skutočností, či sú alebo nie sú splnené podmienky uvedené v § 324 a nasl. na nariadenie neodkladného opatrenia. Na základe listín, ktoré sú súčasťou spisu, skúmal odvolací súd (ne)splnenie týchto podmienok, a to podľa stavu existujúceho v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie (§ 325 ods. 2 CSP).

10. Pokiaľ ide o skutočnosť či boli/neboli splnené zákonné podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia odvolací súd udáva:

Základným predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je: 1) osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana; 2) osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy; 3) preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej (splnenie tejto podmienky sa vyžaduje iba u neodkladných opatrení nariadených počas konania - poznámka odvolacieho súdu) s tým, že výpočet povinností a obmedzení, ktoré môže súd neodkladným opatrením uložiť, je demonštratívne formulovaný v § 325 ods. 2 CSP.

Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne; je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Zároveň musí zvážiť, či sa v dôsledku neodkladného opatrenia nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav právnych vzťahov medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov. Je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (viď. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5 Cdo 91/2012). Podľa právnej teórie (Štefček, M. a kolektív Civilné právo procesné, Eurokódex s.r.o., Bratislava 2010, strana 309) osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Postačuje, že osvedčené skutočnosti sa mu so zreteľom na všetky okolnosti javia ako nanajvýš pravdepodobné (viď. Ústavný súd SR I. ÚS 102/2005, III. ÚS 298/2008, atď.).

11. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca osvedčil skutočnosti vyžadované § 324 a nasl. CSP pre nariadenie neodkladného opatrenia, návrhu preto v celom rozsahu vyhovel. Vychádzal pri tom v podstate zo skutočnosti, že napriek vydanému neodkladnému opatreniu dňa 3.11.2021 pod sp.z. 33Cb/70/2021 žalovaní porušujú ním uložené povinnosti, pretože predmet nájmu prenajali tretej osobe.

12. Odvolací súd z obsahu spisu sp.zn. 33Cb/70/2021 (do ktorého bolo neodkladné opatrenie podané a následne súdom vylúčené a vedené pod novou spisovou značkou) zistil, že žalobca ako nájomca uzatvoril dňa 16.12.2013 s Mestskou krytou plavárňou, IČO: 42 319 374 ako prenajímateľom nájomnú zmluvu a následne bol objekt Mestskej krytej plavárne odpredaný kúpnu zmluvou zo dňa 4.1.2021 pre žalovaného v 1/ rade, ktorý vstúpil do práv a povinností prenajímateľa. Po tom, čo sa žalovaný v 1/ rade stal výlučným vlastníkom predmetnej Mestskej krytej plavárne, oznámil žalobcovi listom zo dňa 13.4.2021, že správcom objektu sa stal žalovaný v 2/ rade a to vo vzťahu k plátbám nájomného a zálohových úhrad za odber médií za obdobie 27.1.2021 - 26.2.2021, ktorý list prevzal žalobca dňa 14.6.2021, čo mal odvolací súd preukázané poštovou doručenkou. Žalovaný v 2/ rade listom zo dňa 29.6.2021 odstúpil od nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013 z dôvodu, že žalobca bol ku dňu 28.6.2021 v omeškaní s platením nájomného v celkovej výške 5.408.33 eur.

13. Medzi stranami nebolo sporné, že reklama, ktorej odstránenia sa žalobca neodkladným opatrením domáha, nie je vlastníctvom žalovaných, ale tretej osoby (autoumyváreň).

14. Podľa § 126 ods. 2 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

15. Na citované ustanovenie OZ odvolací súd poukazuje, pretože chce zdôrazniť, že žalobca (ak by osvedčil existenciu nájomnej zmluvy) sa ako osoba, ktorá má právo na ochranu svojho nájomného práva môže domáhať súdnej ochrany (žalobou vo veci samej, resp. návrhom na vydanie neodkladného opatrenia) voči tomu, kto do jeho práva zasahuje, resp. kto ho v jeho výkone obmedzuje. V prejednávanej veci osobami, ktoré žalobcu obmedzujú vo výkone jeho tvrdeného práva nájmu, nie sú žalovaní, ale tretia osoba, ktorá má na predmete nájmu umiestnenú reklamu. Na základe uvedeného tak odvolací súd dospel k záveru, že vo vzťahu k navrhovanému petitu neodkladného opatrenia žalovaným pasívna legitímácia neprislúcha.

16. Ak by aj žalovaní boli v konaní pasívne legitimovaní, návrhu nie je možné vyhovieť z následovných dôvodov:

Ako už bolo uvedené vyššie, žalobca, ak chce byť v konaní úspešný, musí osvedčiť existenciu nároku, ktorému žiada poskytnúť súdnu ochranu, t.j. musí osvedčiť existenciu (a trvanie) práva nájmu, vzniknutého Nájomnou zmluvou č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 v znení jej dodatkov.

Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca od mesiaca 2/2021 neuhrádzal nájomné a zálohové úhrady za odber médií, čo odôvodňoval tým, že na ich inkaso nie je žalovaný v 2. rade oprávnený.

V článku IX bod 3 Nájomnej zmluvy č. 202100289 zo dňa 25.2.2021 uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalovaným v 2. rade ako nájomcom, ktorá sa týka úpravy vzájomných práv a povinností zmluvných strán vo vzťahu k Mestskej krytej plavárni bolo dohodnuté, že žalovaný v 2. rade ako nájomca bude vo vzťahu k prevádzkam a prenajatej časti nehnuteľnosti vykonávať správu, najmä kontrolovať udržiavanie zmluvných povinností iných nájomcov a zastupovať žalovaného v 1. rade ako prenajímateľa pri plnení jeho povinností vyplývajúcich z nájomných zmlúv medzi prenajímateľom a inými nájomcami. Ak sa na niektoré činnosti pri plnení úloh správcu vyžaduje splnomocnenie, prenajímateľ ho bez zbytočného odkladu udelí nájomcovi.

17. Žalovaný v 1. rade ako splnomocniteľ, teda udelil žalovanému v 2. rade ako splnomocnencovi plnomocnenstvo zo dňa 31.3.2021: (i) na zastupovanie vo všetkých právnych úkonoch spojených a/alebo nevyhnutných v súvislosti s realizáciou predmetu a obsahu Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021, (ii) na výber nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Mestskej krytej plavárni nájomcami v zmysle aktuálnych nájomných zmlúv, v ktorých žalovaný v 1. rade vstúpil do práv prenajímateľa, vrátane obdobia pred uzatvorením zmluvy. Uvedené plnomocnenstvo sa vzťahovalo na všetky objekty, podobjekty a prevádzkové súbory stavby vrátane oploteného vonkajšieho areálu, prípojok inžinierskych sietí a bolo poskytnuté v rozsahu zastupovania pre podávanie vyjadrení, predkladanie písomných podaní a preberaní vyjadrení a rozhodnutí orgánov verejnej správy, účastníkov konania ako aj ostatných právnických a fyzických osôb.

18. Plná moc sa nepochybne dostala do dispozičnej sféry žalobcu, čo sám potvrdil v liste zo dňa 4.5.2021. Preukázaným (a aj nesporným) je aj to, že žalovaný v 2/ rade upomienkami zo dňa 3.6.2021 vyzval žalobcu na úhradu faktúr, ktorými bolo nájomné vyúčtované (doručenie upomienok žalovaný nespochybnil). Vychádzajúc z čl. II bod 4 zmluvy o nájme, s prihliadnutím na plnomocnenstvo zo dňa 31.3.2021 udelené žalovaným v 1/ rade žalovanému v 2/ rade a vedomosti žalobcu o tom, kto je oprávneným vystavovať faktúry (len pre úplnosť odvolací súd poznamenáva, že žalobcovi nič nebránilo v prípade pochybností, komu má plniť povinnosť platiť nájomné, uhrádzať tieto priamo žalovanému v 1/ rade, resp. zložiť jednotlivé sumy do notárskej úschovy), tak odvolací súd konštatuje, že žalobca neosvedčil (vychádzajúc z dokazovania relevantného pre konanie) existenciu práva, ktorému žiada poskytnúť súdnu ochranu, pretože nezaplatením nájomného došlo k zániku nájomného vzťahu a nadväzujú na to neosvedčil ani potrebu upraviť pomery strán sporu.

19. Opäť len pre úplnosť odvolací súd udáva, že súd prvej inštancie vyvodil z dokazovania, ktoré vykonal, nesprávny skutkový záver, ak konštatoval, že žalovaní nerešpektovali vydané neodkladné opatrenie tým, že uzatvorili nájomnú zmluvu s treťou osobou, pretože táto bola uzavretá pred vydaním neodkladného opatrenia v konaní vedenom pod sp.zn. 33Cb/70/2021.

20. Pretože odvolací súd podľa § 388 zmenil uznesenie súdu prvej inštancie, zmenil aj závislý výrok o trovách konania v konaní na súde prvej inštancie a rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1, 2 C.s.p. v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Odvolací súd priznal úspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania na súde prvej inštancie a odvolacieho konania, keďže boli v konaní úspešní a tieto je povinný nahradiť neúspešný žalobca. O ich výške rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie samostatným uznesením.

21. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ustanovení § 419 C.s.p.

Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia odvolacieho súdu, na súde ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie môže podať strana sporu v ktorej neprospech bolo toto rozhodnutie vydané, dovolanie môže podať aj intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa § 427 ods. 1 C.s.p.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) C.s.p.

V dovolaní podľa § 428 C.s.p. 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).