

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 4Cob/69/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121209287
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Ragan
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7121209287.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Igora Ragana a sudcov JUDr. Zdenky Kohútovej a JUDr. Júliusa Tótha v spore žalobcu: FREJ production s. r. o., Protifašistických bojovníkov 4, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 46 199 969, zastúpený: JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, Čajakova 5, 040 01 Košice, proti žalovanému v 1. rade: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, žalovanému v 2. rade: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692, zastúpený: IURISTICO s. r. o., Cimborkova 13, 040 01 Košice - Sever, IČO: 36 588 041, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade proti uzneseniu Okresného súdu Košice I zo dňa 3. novembra 2021, č.k. 33Cb/70/2021-58, takto

rozhodol:

I. M e n í uznesenie Okresného súdu Košice I zo dňa 3. novembra 2021, č.k. 33Cb/70/2021-58 vo výroku I., II., III. a IV. tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

II. M e n í uznesenie Okresného súdu Košice I zo dňa 3. novembra 2021, č.k. 33Cb/70/2021-58 vo výroku V. tak, že žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade nepriznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov prvostupňového konania.

III. Žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením, rozhodol takto:

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. Košice - Staré Mesto a ukladá žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strpieť 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. Košice - Staré Mesto.

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. Košice - Staré Mesto.

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. Košice - Staré Mesto.

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. Košice - Staré Mesto 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. Košice - Staré Mesto.

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

2. Súd prvej inštancie toto rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca návrhom, ktorý doručil súdu prvej inštancie dňa 14.10.2021 navrhol, aby súd nariadil neodkladné opatrenie vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade tak ako je uvedené vo výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie. Žalobca tento návrh odôvodnil tým, že ako nájomca uzavrel dňa 16.12.2013 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008 v znení jej dodatkov s Mestskou krytou plavárňou Košice. Predmetom tejto nájomnej zmluvy bolo prenechanie užívania časti fasády krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 nájomnej zmluvy o výmere 1006 m² na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu). Na tento predmet prenájmu si žalobca umiestnil svoje reklamné zariadenia, do ktorých mu bol prenajímateľ povinný dodávať aj elektrickú energiu na zabezpečenie funkčnosti týchto zariadení. Dňa 4.1.2021 došlo medzi predávajúcim Mestskou časťou Košice - Staré Mesto a kupujúcim Mestom Košice - žalovaným v 1. rade k odpredaju Mestskej krytej plavárne a žalovaný v 1. rade sa stal jej výlučným vlastníkom. Medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade došlo dňa 25.2.2021 k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy č. 2021000289 podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej nie sú nebytové priestory, iné časti nehnuteľnosti a pozemky, ktoré ku dňu uzatvorenia tejto ďalšej nájomnej zmluvy už boli prenajaté tretím osobám, teda aj žalobcovi. Prehľad týchto prevádzok je uvedený v prílohe č. 4 tejto nájomnej zmluvy. Medzi tieto vyčlenené priestory patria aj priestory prenajaté žalobcovi.

3. Žalobca uviedol, že žalovaný v 2. rade počnúc mesiacom február 2021 začal neoprávnene zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu a to tak, že neoprávnene vystavoval na nájomcu (žalobcu) faktúry za médiá, ktoré žalobca neuhradil nakoľko ich považoval za neoprávnené, keďže neboli vystavené žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom alebo akéhokoľvek splnomocnenia alebo osobitnej zmluvy o správe nehnuteľností, na ktoré sa žalovaní odvolávajú. Aj napriek upozorneniu zo strany žalobcu, tieto faktúry neboli opravené. Žalovaný v 2. rade vzhľadom na ním požadované zálohové platby, listom zo dňa 29.6.2021 odstúpil od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008, čo žalobca odmietol listom zo dňa 19.7.2021. Odstúpenie bolo urobené žalovaným v 2. rade z dôvodu nezaplatenia nájmu a zálohových platieb, no žalobca nemohol byť s platením nájomného v omeškani, keďže faktúry boli vystavené neoprávnenou osobou. K odstúpeniu zo strany žalovaného v 2. rade nebola predložená žiadna plná moc, ktorá by splnomocňovala žalovaného v 2. rade na odstúpenie od nájomnej zmluvy a ani žiadna Zmluva o výkone správy. Žalobca nikdy neuzavrel žiadny nájomný ani podnájomný vzťah na základe osobitnej zmluvy so žalovaným v 2. rade a nájom tak naďalej trvá. Ak žalovaný v 2. rade považuje ako okamžitý dôvod odstúpenia od nájomnej zmluvy neuhradenie nájomného v celkovej výške 5.408,33 eur, toto odstúpenie možno považovať za neplatné, keďže žalovaný v 2. rade nie je oprávnený na prijatie akejkoľvek platby nájomného či platieb za médiá od žalobcu, a to ani v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021. Odstúpenie zo dňa 29.6.2021 považuje žalobca z vyššie uvedených dôvodov za absolútne neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom odporuje tak zákonu, ako aj zmluvným dojednaniám, preto nájomný vzťah trvá aj naďalej.

4. Žalobca ďalej uviedol, že dňa 9.9.2021 došlo k odpojeniu elektrickej energie, čo znemožnilo užívanie predmetu nájmu, čím došlo k vzniku bezprostredne hroziacej ujmy a škody na majetku vysokej hodnoty, ako aj ušlému zisku žalobcu. Žalovaný v 2. rade k odpojeniu médií pristúpil aj napriek tomu, že nepredložil žalobcovi relevantný účtovný doklad o požadovaných platbách týkajúcich sa médií. Žalobca uviedol, že z opísaného skutkového stavu sú pochybnosti o tom, či žalovaný v 2. rade je oprávnený fakturovať platby nájomného a médií žalobcovi za užívanie nájmu. Odpojením všetkých energií došlo k závažnému

zásahu do podnikateľskej činnosti žalobcu a tým mu hrozí aj bezprostredne škoda väčšieho rozsahu. Táto môže byť spôsobená v prípade, ak nedôjde k opätovnému pripojeniu prevádzky k energiám nakoľko žalobca vykonáva podnikateľskú činnosť spočívajúcu v poskytovaní reštauračných služieb. Ide najmä o rýchlo sa kaziace potraviny v chladničkách, odpojený alarm ako aj početné množstvo objednávok jedál, ktoré musia byť vzhľadom na konanie žalovaného v 2. rade zrušené.

5. Žalobca ako okolnosti odôvodňujúce neodkladnú úpravu pomerov konštatoval nezákonný spôsob odstúpenia žalovaných od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 a obavu, že z predmetných priestorov môže byť nezákonne vypratáný, čím mu vznikne škoda značného rozsahu. Žalobcovi už vzniká škoda veľkého rozsahu odpojením médií, keďže predmetné nehnuteľnosti nemôže užívať bez médií. Bez nariadenia neodkladného opatrenia by nastal taký stav, ktorý by nebolo v prípade úspechu žalobcu v konaní vo veci samej možné vrátiť do pôvodného stavu pred konaním o nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca poukázal, že uvedené konanie žalovaného v 1. a 2. rade nie je výnimkou a žalovaní sa nekalého konania dopúšťajú aj voči iným nájomcom v objekte.

6. Súd prvej inštancie zistil z listinných dôkazov, ktoré predložil žalobca nasledovné:

7. Z výpisu z LV č. XXXXX a čiastočného výpisu z LV č. XXXXX okres Košice I, obec Košice - STARÉ MESTO, katastrálne územie: Stredné mesto, súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 1. rade je evidovaný ako vlastník stavby súp. č. XXX krytá plaváreň stojaca na pozemku parcely reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², na základe titulu nadobudnutia - rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy č. 2021000036, V-379/2021 zo dňa 27.1.2021 - č. zmeny 78/21.

8. Z Nájomnej zmluvy uzavretej dňa 16.12.2013 medzi prenajímateľom - Mestská krytá plaváreň, IČO: 42 319 374 a nájomcom - žalobcom a jej predložených dodatkov súd prvej inštancie zistil skutkové tvrdenia žalobcu ohľadom vzniku nájomného vzťahu; špecifikáciu prenajatého priestoru, účelu nájmu a dobu trvania nájmu; dohodu o výške a splatnosti nájomného.

9. Z Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.1.2021 uzavretej medzi predávajúcim -Mestská časť Košice - Staré mesto a kupujúcim - žalovaným v 1. rade súd prvej inštancie zistil, že predmetom predaja bola nehnuteľnosť Mestská krytá plaváreň - stavba so súp. č. XXX, popis stavby „krytá plaváreň“ postavená na pozemku parc. KN-C č. XXXX/X kat. úz. W. Q. zapísanej na LV č. XXXXX; predmetom prevodu je príslušenstvo stavby a vonkajšie úpravy stavby; predmetom prevodu vlastníctva nie je pozemok. Súd prvej inštancie z obsahu zmluvy ďalej zistil, že žalovaný v 1. rade mal vedomosť o existencii nájomných vzťahov k danej nehnuteľnosti (článok V. bod 2. a príloha č. 3 zmluvy).

10. Z Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalovaným v 2. rade ako nájomcom a z jej príloh súd prvej inštancie zistil, že predmetom nájmu nie sú nebytové priestory, iné časti nehnuteľnosti a pozemky, ktoré sú ku dňu uzavretia tejto zmluvy prenajaté tretím osobám (prehľad prevádzok uvedený v prílohe č. 4). Tieto prevádzky sa predmetom tejto nájomnej zmluvy stanú automaticky po ukončení právneho vzťahu medzi prenajímateľom a iným nájomcom ohľadne tej - ktorej prevádzky. Z prílohy č. 4 súd prvej inštancie zistil, že v zozname prevádzok a iných nájomcov, ktorí nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je uvedený aj žalobca s Nájomnou zmluvou č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013.

11. Z listu zo dňa 29.6.2021 adresovaného žalobcovi súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 2. rade oznámil žalobcovi, že medzi prenajímateľom a žalovaným v 2. rade bola uzavretá zmluva o výkone správy a vzhľadom na skutočnosť, že žalobca ku dňu 28.6.2021 je v omeškaní s platením nájomného, odstupuje od Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013; odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia. Zároveň žalovaný v 2. rade umožnil žalobcovi uzatvorenie zmluvy o podnájme s podmienkou uhradenia dlžného nájomného.

12. Listom zo dňa 21.7.2021 žalobca oznámil žalovanému v 2. rade, že voči nemu neeviduje žiaden právny vzťah keďže práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 prešli na základe Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.1.2021 na nového vlastníka a to žalovaného v 1. rade. Zo strany nového vlastníka nebola žalobcovi doručená žiadna upomienka ani faktúra za nájomné. Žalobca upozornil žalovaného v 2. rade, že nie je oprávnený na prijatie žiadnej platby nájomného od žalobcu a to ani v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021, ktorú má

žalovaný v 2. rade uzavretú so žalovaným v 1. rade. Žalobca ďalej oznámil žalovanému v 2. rade, že odstúpenie od zmluvy považuje za neplatné.

13. Súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia právne posúdil podľa ustanovenia § 324 ods. 1 a 2, § 325 ods. 1, 2 písm. d), § 326 ods. 1, § 328 ods. 1, § 329 ods. 2 C.s.p., ktoré upravujú nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu a neodkladným opatrením je možné uložiť strane, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. Ďalej podľa § 663, § 665 ods. 1, § 671 ods. 1, 677 ods. 1 a 2, § 680 ods. 2 a 3, § 720 Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu, právo užívať predmet nájmu, výšku nájomného, výpoveď z nájmu, zmenu vlastníctva k prenajatej veci, nájom a podnájom nebytových priestorov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

14. Súd prvej inštancie uviedol, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ neodkladného opatrenia preto v návrhu musí uviesť rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň musí uviesť skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

15. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčuje hodnoverne dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí osvedčiť oprávnenosť požadovaného opatrenia z hľadiska existencie práva, na ochranu ktorého má byť nariadené a potrebnosti navrhovanej dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Neodkladné opatrenie neprejudikuje a ani nemôže prejudikovať nárok, ktorý je ohrozený, pretože ide o procesné rozhodnutie, ktorým sa žiaden nárok nepriznáva, ani nedeclaruje, či tu právo je alebo nie je. Súd pred nariadením neodkladného opatrenia musí zvážiť, či v dôsledku jeho nariadenia nevytvorí nezvratný a nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu, a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný osvedčenému porušeniu práv a právom chránených záujmov druhej strany sporu (navrhovateľa); t.j. či ide o zásah primeraný.

16. Súd prvej inštancie uviedol, že medzi stranami nie je sporné, že žalovaný v 1. rade nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti, ktorej časť tvorí predmet nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013, čím vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa, čo žalobcovi oznámil žalovaný v 2. rade. Súd prvej inštancie zároveň považoval za nesporné aj zmluvné ustanovenia nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013.

17. Súd prvej inštancie mal zo žalobcom predložených dôkazov preukázané, že žalovaný v 2. rade neosvedčil právnu legitimitu na výkon práv prenajímateľa voči žalobcovi, preto nie je oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade a teda nie je oprávnený vykonávať správu majetku žalovaného v 1. rade, čo vyplýva aj z listu vlastníctva č. XXXXX, podľa ktorého v mene vlastníka, teda žalovaného v 1. rade, správu k nehnuteľnosti vykonáva správca - Mestská krytá plaváreň, ktorý bol aj pôvodným prenajímateľom nehnuteľnosti. Uvedené vyplýva aj z bodu III. Nájomnej zmluvy č. 2021000289 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalovaným v 2. rade ako nájomcom, podľa ktorého predmetom nájmu nie sú nebytové priestory, iné časti nehnuteľnosti a pozemky, ktoré sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy prenajaté tretím osobám (viď príloha č. 4 zmluvy, v zozname ktorej je uvedený aj žalobca).

18. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že žalobca osvedčil pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, a teda nejde o nárok očividne vylúčený, keďže nie je možné jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností dospieť k záveru, že nájomný vzťah na základe listu žalovaného v 2. rade zo dňa 29.6.2021 zanikol z dôvodu odstúpenia od zmluvy. Žalobca osvedčil nárok (nájomný vzťah), ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením a preto návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v I. výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia vyhovel.

19. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že žalobca sa v návrhu domáhal aj práva užívať časť fasády nehnuteľnosti spolu s dodávkou elektrickej energie, pretože je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, teda, že bez neodkladnej úpravy pomerov bude právo žalobcu ohrozené, prípadne, že hrozí škoda na jeho právach, keďže v čase podania návrhu na neodkladné opatrenie už došlo k

odpojeniu dodávky elektriny a od ostatných médií (dňom 9.9.2021) a reálne u žalobcu došlo k ohrozeniu, resp. zabráneniu výkonu jeho užívacích práv k predmetu nájmu a vzniku škody.

20. Konštatoval súd prvej inštancie, že nariadením neodkladného opatrenia je zachovaný aj princíp efektívnosti, pretože uloženým neodkladným opatrením možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ navrhovaného neodkladného opatrenia domáha, teda ochrany svojho užívacieho práva. Nariadené neodkladné opatrenie nesubsumuje vec samu, čo vyplýva zo samotného znenia nariadeného neodkladného opatrenia, t.j. uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa konkrétneho konania, čím je poskytnutá ochrana žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo samotného nájomného vzťahu, kde vystupuje žalobca ako nájomca a žalovaný v 1. rade ako prenajímateľ, ktorý realizuje kroky v zabránení užívania predmetných nebytových priestorov a to prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako „správcu“.

21. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní zväžil aj to, že neodkladné opatrenie je efektívnym prostriedkom, ktorý ochráni práva žalobcu do času meritórneho rozhodnutia, eliminuje riziko vzniku škody na strane žalobcu a zároveň nijakým neprimeraným spôsobom neobmedzí žalovaného v 2. rade, resp. žalovaného v 1. rade ako vlastníka nebytového priestoru. Neodkladným opatrením nie sú dotknuté oprávnené záujmy žalovaných, pretože si svoje prípadné nároky voči žalobcovi môžu uplatňovať samostatnou žalobou. Vo vzťahu k žalovaným vydané neodkladné opatrenie nie je neprimerané a nie je ani v rozpore s princípom proporcionality. Rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení nie je rozhodnutím vo veci samej. V rámci konania o neodkladnom opatrení sa hlavne zohľadňuje to, že ide o dočasné procesné opatrenie súdu, trvanie ktorého je obmedzené a môže byť za podmienok uvedených v zákone zrušené. Neodkladné opatrenie má v takomto prípade nastoliť určitý stav len dočasne a bez ujmy na konečnú, definitívnu ochranu poskytovanú až rozhodnutím súdu vo veci samej.

22. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel v celom rozsahu tak ako je to špecifikované vo výrokoch I. až IV. napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie.

23. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

24. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný v 1. rade, aj žalovaný v 2. rade.

25. Žalovaný v 1. rade v odvolaní navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil. Zároveň uviedol, že závery súdu prvej inštancie sú v rozpore s obsahom návrhu a predložených listín, pretože súdu prvej inštancie bolo známe, že žalobca v liste zo dňa 4.5.2021, ktorým vrátil žalovanému v 2. rade vystavené faktúry potvrdil, že spolu s faktúrami mu bola doručená fotokópia plnomocenstva. Plnomocenstvo je právnym titulom, na základe ktorého je žalovaný v 2. rade na zaslanie predmetných faktúr splnomocniteľom oprávnený, čo súd prvej inštancie vôbec nevzal do úvahy. Žalovaný v 1. rade plnomocenstvom zo dňa 31.3.2021 explicitne splnomocnil žalovaného v 2. rade 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 splnomocniteľ (žalovaný v 1. rade) vystúpil do práv prenajímateľa. Žalobcovi bolo zo strany žalovaného v 2. rade zaslané plnomocenstvo, ktoré však nebolo žalobcom akceptované.

26. Ďalej žalovaný v 1. rade v odvolaní poukázal, že súd prvej inštancie opomenul znenie ustanovenia článku II ods. 4 nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého ak nájomca neuhradí prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to ani po predchádzajúcom písomnom upozornení v lehote 30 dní od doručenia upozornenia, dochádza k zániku nájomného vzťahu uplynutím mesiaca, za ktorý bol zaplatený nájom. Toto ustanovenie zmluvy je zásadné vo vzťahu k posudzovaniu pravdepodobnosti dôvodnosti a trvania nároku žalobcu, pretože si strany dohodli zánik nájomného vzťahu aj bez toho, aby bolo potrebné urobiť právny úkon, ktorým je odstúpenie od zmluvy. Z tvrdení uvádzaných žalobcom je zjavné, že nájomné žalobcom zaplatené nebolo, teda nájomný vzťah po predchádzajúcom upozornení zaniká priamo aplikáciou článku II ods. 4 nájomnej zmluvy. Aj keď žalobca nepredložil upozornenia, ktoré predchádzali zániku nájomného vzťahu, súd prvej inštancie mal k dispozícii list zo dňa 29.6.2021,

„Odstúpenie od zmluvy“, ktorý možno v súlade s jeho obsahom považovať za upozornenie, po ktorom už k zániku zmluvy dochádza.

27. Žalovaný v 1. rade ďalej v odvolaní uviedol, že z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že jej predmet sa netýka reštauračných služieb, ale prenájmu časti fasády budovy Mestskej krytej plavárne za účelom umiestnenia reklamných zaradení. Odpojenie žalobcu od energií či vypratanie preto nijako nesúvisí s tvrdeniami žalobcu o poskytovaní reštauračných služieb, rýchlo kaziacimi sa potravinami či objednávkami jedál a nie je spôsobilé spôsobiť škody, ktoré žalobca namieta.

28. Žalovaný v 1. rade zároveň poukázal, že žalobcovi boli zaslané faktúry na uhradenie platieb, na ktoré bol v zmysle nájomnej zmluvy povinný a spolu s nimi aj plnomocenstvo, ktoré sa žalobca rozhodol neakceptovať a preto tieto platby neuhradil. V dôsledku žalobcovho správania došlo k ukončeniu nájomného vzťahu spôsobom, ktorý si žalobca sám s pôvodným prenajímateľom dohodol. Napriek tomu požiadal súd o ochranu práv, ktoré mu podľa jeho názoru ešte stále vyplývajú z nájomnej zmluvy. Poznajúc uvedené skutočnosti mal súd prvej inštancie dostatok informácií pre to, aby správanie žalobcu mohol vyhodnotiť ako správanie v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, ktorým neplnenie zmluvných plnení a neakceptovanie zaslaného plnomocenstva bez uvedenia dôvodu bezo sporu je. Žalovaný v 1. rade zasielal všetkým nájomcom list „Oznámenie o zmene vlastníka krytej plavárne“ zo dňa 13.4.2021, v ktorom oznámil žalobcovi, že sa stal vlastníkom objektu Mestskej krytej plavárne, teda vstúpil do pozície prenajímateľa a zároveň oznámil, že žalovaný v 2. rade zastupuje žalovaného v 1. rade ako vlastníka objektu v celom rozsahu, a to výslovne aj vo vzťahu k platbám nájomného a zálohových úhrad za odber médií. Žalobca napriek uvedenému listu nebral do úvahy vôľu žalovaného v 1. rade ako prenajímateľa nechať sa vo vzťahu k nemu zastupovať žalovaným v 2. rade.

29. Žalovaný v 1. rade ďalej namietal, že súdu prvej inštancie neuviedol, v čom reálne spočíva ujma, resp. škoda, ktorú mohli žalovaní spôsobiť žalobcovi, hoci tak mal a mohol urobiť a zároveň nezvážil, aký dopad môže mať nariadenie neodkladného opatrenia na práva žalovaných, a či je zásah súdu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia skutočne primeraný. Súd prvej inštancie odkázal žalovaných len na použitie samostatnej žaloby (čo v konečnom dôsledku mohol rovnako urobiť aj žalobca a v prípade úspechu žiadať náhradu reálnej škody). Vzhľadom na skutočnosť, že nárok žalobcu je pochybný už len tým, že preukázateľne nájomné neuhrádzal a neuhrádza, nie je primerané brániť prenajímateľovi, aby sa správal tak, ako by nájomný vzťah v súlade s nájomnou zmluvou zanikol, a disponoval s predmetom vo svojom vlastníctve ako vlastník, kým žalobca s konečnou platnosťou nepreukáže opak (že nájomný vzťah trvá). Žalovaným vzniká škoda už len tým, že žalobca preukázateľne neuhrádza nájomné a platby za energie a tým sa každý mesiac obohacuje na úkor prenajímateľa. Nie je v súlade s princípom proporcionality, aby žalovaní financovali podnikanie žalobcu a realizovali platby za energie spotrebované nájomcom, ktoré žalobca neuhrádza na základe neodôvodneného neakceptovania plnomocenstva, zaslaného žalovaným v 2. rade.

30. Napokon žalovaný v 1. rade v odvolaní uviedol, že konštatovanie súdu prvej inštancie, že nie je možné bez akýchkoľvek pochybností dospieť k záveru, že nájomný vzťah zanikol z dôvodu odstúpenia od zmluvy, ignoruje možný spôsob zániku nájomného vzťahu v zmysle článku II ods. 4 nájomnej zmluvy, čím nie je daný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúci v pravdepodobnosti nároku žalobcu, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

31. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie aj žalovaný v 2. rade, v ktorom navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil. V podanom odvolaní namietal, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade platne zanikol splnením rozvázovacej podmienky podľa článku II ods. 4 Nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013, keďže žalobca nezaplatil nájomné ani za mesiac 2/2021, pričom žalobca bol na úhradu dlžného nájomného písomne vyzvaný listom zo dňa 3.6.2021. Súd prvej inštancie sa však dojednaním v článku II ods. 4 nájomnej zmluvy vôbec nezaberal, preto je jeho rozhodnutie arbitrárne a nepreskúmateľné, čo zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. Zároveň súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, čo zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) C.s.p. Nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade platne zanikol najneskôr dňa 14.7.2021, kedy sa stalo účinným odstúpenie od nájomnej zmluvy, ktoré realizoval žalovaný v 1. rade prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako zástupcu (splnomocnenca) listom zo dňa 29.6.2021, ktorý bol žalobcovi doručený dňa 14.7.2021.

32. Žalovaný v 2. rade uviedol, že v článku IX ods. 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. Žalovaný v 1. rade ako splnomocniteľ udelil žalovanému v 2. rade ako splnomocnencovi plnomocenstvo zo dňa 31.3.2021, č. MK/A/2021/07092, a to 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 (ďalej len zmluva). Žalovaný v 2. rade ako splnomocnenec uzatvoril so žalovaným v 1. rade ako splnomocniteľom dohodu o plnomocenstve zo dňa 15.6.2021, ktorou žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade mimo iného na (i) zastupovanie splnomocniteľa 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) rokovanie s ostatnými nájomcami nebytových priestorov, najmä o ukončení pôvodných nájomných zmlúv, ako aj na zastupovanie splnomocniteľa pri právnych úkonoch, ktoré smerujú k ukončeniu pôvodných nájomných zmlúv. Žalovaný v 1. rade listom zo dňa 13.4.2021, č. MK/A/2021/07092 oznámil žalobcovi, že sa žalovaný v 1. rade s účinnosťou ku dňu 27.1.2021 stal vlastníkom Mestskej krytej plavárne, v dôsledku čoho žalovaný v 1. rade vstúpil v súlade s ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka do právneho postavenia pôvodného prenajímateľa a stal sa vo vzťahu k nájomcovi a k predmetu nájmu novým prenajímateľom predmetu nájmu. Zároveň uviedol, že prevádzkovateľom (správcom) Mestskej krytej plavárne sa počnúc dňom 26.2.2021 stal žalovaný v 2. rade. Žalovaný v 1. rade týmto listom žalobcovi oznámil, že žalovaný v 2. rade je vo vzťahu k predmetu nájmu subjektom zastupujúcim žalovaného v 1. rade a žalobca bol požiadaný, aby vo veciach ďalšieho trvania nájmu viedol komunikáciu so žalovaným v 2. rade. Uvedený list bol žalobcovi doručený dňa 14.6.2021. Žalobca tak mal priamo od žalovaného v 1. rade vedomosť o tom, že žalovaný v 2. rade je oprávnený konať za žalovaného v 1. rade ako prenajímateľa vo všetkých veciach týkajúcich sa predmetu nájmu. Navyše, aj žalovaný v 2. rade listom zo dňa 7.5.2021 informoval žalobcu, že zastupuje žalovaného v 1. rade vo veciach týkajúcich sa predmetu nájmu, vrátane zastupovania vo veciach výberu nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prílohou tohto listu bolo mimo iného aj plnomocenstvo, ktoré udelil žalovaný v 1. rade dňa 31.3.2021 žalovanému v 2. rade. Žalovaný v 2. rade listom zo dňa 3.6.2021 označeným ako „Výzvy k úhrade - upomienka“ upozornil žalobcu na omeškanie so splnením jeho peňažných záväzkov a súčasne vyzval žalobcu na ich splnenie. Žalovaný v 2. rade listom zo dňa 29.6.2021, konajúc za prenajímateľa - žalovaného v 1. rade, odstúpil od Nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013 z dôvodu omeškania žalobcu s platením nájomného. Žalobca listom zo dňa 21.7.2021, označeným ako Odpoveď na list doručený dňa 14.7.2021 - odstúpenie od Zmluvy o nájme, oznámil žalovanému v 2. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu, že neuznáva odstúpenie od Nájomnej zmluvy doručené žalobcovi zo dňa 14.7.2021. Žalobca rozporoval platnosť odstúpenia tvrdením, že nie je v žiadnom právnom vzťahu so žalovaným v 2. rade a žalovaný v 2. rade nie je oprávnený prijímať nájomné a iné platby za prenajímateľa - žalovaného v 1. rade. Žalobca preto považoval nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 16.12.2013 za naďalej trvajúci.

33. Ďalej žalovaný v 2. rade uviedol, že argumentácia žalobcu o neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy žalovaným v 2. rade neobstoje a to s poukazom na to, že žalovaný v 1. rade udelil žalovanému v 2. rade dve plnomocenstvá, z ktorých zhodne vyplýva splnomocnenie udelené žalovanému v 2. rade konať za žalovaného v 1. rade, mimo iného aj vo veciach (právnych úkonov) týkajúcich sa skončenia nájomného vzťahu s nájomcami Mestskej krytej plavárne. Ak by z obsahu uvedených plnomocenstiev nevyplývalo oprávnenie žalovaného v 2. rade realizovať za žalovaného v 1. rade právne úkony smerujúce k ukončeniu nájomnej zmluvy so žalobcom, s poukazom na ustanovenie § 33 Občianskeho zákonníka platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že žalovaný v 1. rade schválil prekročenie oprávnenia, teda odstúpenie od nájomnej zmluvy, ktoré za neho realizoval žalovaný v 2. rade ako splnomocnenec, keďže žalovaný v 1. rade, po tom, čo mu bolo listom zo dňa 21.7.2021 oznámené zo strany žalobcu, že odstúpenie od nájomnej zmluvy neuznáva, neoznámil žalobcovi, že s odstúpením od nájomnej zmluvy realizovanej žalovaným v 2. rade za žalovaného v 1. rade nesúhlasí. Uvedené rovnako platí aj vo vzťahu k vystavovaniu faktúr na zaplatenie nájomného. V čase odstúpenia od nájomnej zmluvy bol žalobca v

omeškani s platbami nájomného minimálne za obdobie 3/2021 - 5/2021 (4 x 1.333,33 eur), na ktorých úhradu bol vyzvaný listom zo dňa 3.6.2021. Súd prvej inštancie preto nesprávne právne posúdil otázku platnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, čo zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. Žalobca si účelovo hľadá dôvody ako sa vyhnúť plneniu povinností z nájomnej zmluvy. Pokiaľ by si žalobca naozaj nebol istý, komu má svoje peňažné záväzky plniť, mohol uhrádzať nájomné do notárskej úschovy na účely plnenia záväzku podľa ust. § 68a zákona č. 323/1992 Zb. Notárskeho poriadku.

34. Napokon žalovaný v 2. rade v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie neuviedol na akom právnom základe uložil žalovaným povinnosť vyúčtovať žalobcovi všetky náklady za elektrinu za obdobie od 1.2.2021 do 9.9.2021, keďže táto povinnosť z nájomnej zmluvy nevyplýva.

35. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu oboch žalovaných navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správne. Poukázal, že k predmetnej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, v ktorej má žalobca prenajaté priestory, nebola zapísaná správa. K osobitnej zmluve o správe, na ktorú sa žalovaní odvolávajú treba uviesť, že táto zmluva o výkone správy uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade nebola nikdy žalobcovi predložená. Preto žalovaný v 2. rade svoje právo neoprávnene odvodzuje z plnej moci zo dňa 31.3.2021 a z nájomnej zmluvy zo dňa 25.2.2021 uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade. Žalobca opätovne poukázal, že žalovaný v 1. rade dňa 31.3.2021 rozporne splnomocnil žalovaného v 2. rade na zastupovanie vo všetkých právnych úkonoch týkajúcich sa predmetu nájmu, aj na iné úkony, ktoré sú špecifikované v plnej moci zo dňa 31.3.2021. Z tejto plnej moci nie je jasné, na aké úkony žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade, preto žalobca od začiatku neuznával takúto nejasnú plnú moc. Táto plná moc vôbec neobsahuje žiadne ustanovenie, ani prejav vôle žalovaného v 1. rade, ktorým by mienil splnomocniť žalovaného v 2. rade, alebo akúkoľvek tretiu osobu na odstúpenie od predmetnej zmluvy o nájme. Žalobca uviedol, že z nájomnej zmluvy, ktorú uzatvoril žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade dňa 25.2.2021 z článku III. bod 1 posledný odsek vyplýva, že „predmetom nájmu nie sú nebytové priestory, iné časti nehnuteľnosti a pozemky (ďalej len „prevádzky“), ktoré sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy prenajaté tretím osobám (ďalej len „iní nájomcovia“).“ To znamená, že predmetom nájomnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade je len postavenie žalovaného v 2. rade ako nájomníka vo vzťahu k už nezazmluvnenej časti priestorov Mestskej krytej plavárne. K ostatným častiam nehnuteľnosti nevzniklo žalovanému v 2. rade žiadne právo zasahovať do výkonu práv ostatných nájomcov, preto žalovaný v 2. rade nemohol zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu vo vzťahu k žalovanému v 1. rade. Napriek tomu žalovaný v 2. rade počnúc 2/2021 začal neoprávnene zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu a to neoprávneným vystavovaním faktúr za médiá, ktoré žalobca neuhradil, keďže faktúry neboli vystavené žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a to aj napriek upozorneniu zo strany žalobcu. K odstúpeniu zo strany žalovaného v 2. rade nebola predložená žiadna plná moc, ktorá by splnomocňovala žalovaného v 2. rade na urobenie právneho úkonu - odstúpenia od predmetnej zmluvy o nájme a nebola ani priložená žiadna Zmluva o výkone správy. Ak žalovaní považujú ako okamžitý dôvod odstúpenia od nájomnej zmluvy neuhradenie nájomného, toto odstúpenie možno považovať vo vzťahu ku nájomnej zmluve zo dňa 16.12.2013 za neplatné, keďže žalovaný v 2. rade nie je oprávnený na prijatie akejkoľvek platby nájomného či platieb za médiá od žalobcu, a to ani v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021. Odstúpenie od zmluvy bolo dané neoprávnene a nezákonne, preto je neplatné a nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou naďalej trvá. Napokon žalobca poukázal, že v konaní bola jednoznačne preukázaná potreba nariadenia neodkladného opatrenia, nakoľko žalovaní neoprávnene zasahovali do výkonu nájomných práv žalobcu, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013. Zároveň aj naďalej existuje potreba usporiadania vzťahov na základe nariadeného neodkladného opatrenia nakoľko vo veci samej ide toho času o meritórne konanie a o nárokoch z nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 sa nevedie žiadne konanie.

36. Žalovaný v 1. rade v odvolacej replike zotrval na svojej argumentácii, ktorú uvádzal v podanom odvolaní. Poukázal, že žalobca nepreukázal, že by doposiaľ uhradil či už žalovanému v 1. rade ako prenajímateľovi alebo žalovanému v 2. rade ako osobe oprávnenej prijať tieto platby v mene žalovaného v 1. rade ani jednu splátku mesačného nájomného, či zálohových platieb.

37. Žalovaný v 2. rade odvoláciu repliku nepodal, výzva súdu prvej inštancie s vyjadrením žalobcu k podanému odvolaniu mu bola doručená dňa 9.3.2022.

38. Žalobca v odvolacej duplike zotrval na svojej argumentácii, ktorú uvádzal v priebehu konania. Uviedol, že žalovaný v 2. rade neosvedčil právnu legitimitu pre svoje konanie voči žalobcovi. Z predložených dôkazov vyplýva, že nie je oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade a preto nie je oprávnený vykonávať správu majetku žalovaného v 1. rade vo vzťahu k Mestskej krytej plavárni a jej priestorov. Žalobca osvedčil pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a teda, že nejde o nárok očividne vylúčený. Nie je možné dospieť jednoznačne k záveru, že nájomný vzťah na základe listu žalovaného v 2. rade zanikol v dôsledku odstúpenia žalovaného v 2. rade od nájomnej zmluvy. Žalobca zároveň poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.2.2022, sp.zn. 4Cob/22/2022, ktoré podľa jeho názoru jasne poukazuje na nekalé konanie žalovaných voči nájomcom v objekte Mestskej krytej plavárne, ktoré sa týka skutkovo obdobnej veci.

39. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade, ktoré boli podané v zákonnej lehote, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o odvolania proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorého je potrebné nariadiť odvolacie pojednávanie podľa § 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“). Odvolania prejednal podľa § 379 - § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolania žalovaných sú dôvodné.

40. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s prihliadnutím na odvolania žalovaných, odôvodnenie napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ako aj skutočnosti osvedčené obsahom spisu, bolo posúdiť, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia.

41. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

42. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

43. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

44. Podľa § 326 ods. 1 C.s.p., v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

45. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p., ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

46. Odvolací súd udáva, že predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je: 1. osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t. j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

47. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením 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 záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu, a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov; t.j. či ide o zásah primeraný.

48. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odvolací súd zistil, že žalobca žiada vydať neodkladné opatrenie z dôvodu potreby bezodkladne upraviť pomery strán. Žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil v podstate tým, že žalovaní neoprávnene zasahujú do výkonu jeho práv ako nájomcu, keďže odstúpenie od zmluvy o nájme zo dňa 29.6.2021 je neplatný právny úkon a z uvedeného dôvodu nájomný vzťah medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom založený nájomnou zmluvou zo dňa 16.12.2013 trvá.

49. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca osvedčil splnenie všetkých podmienok na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia a preto návrhu žalobcu vyhovel. Odvolací súd sa však s týmito závermi súdu prvej inštancie nestotožňuje a to z dôvodu, že žalobca podľa odvolacieho súdu neosvedčil skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu.

50. Odvolací súd z obsahu spisu 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 (č.l. 88 spisu), že správcou objektu sa stal žalovaný v 2. rade a to vo vzťahu k platbám 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 (č.l. 93 spisu). Žalovaný v 2. rade listom zo dňa 29.6.2021 (č.l. 29 spisu) 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.

51. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalovaný v 2. rade nebol oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade, preto nie je možné jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností dospieť k záveru, že nájomný vzťah zanikol odstúpením od zmluvy a žalobca preto osvedčil existenciu trvania nájomného vzťahu.

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

53. V článku IX bod 3 Nájomnej zmluvy č. 202100289 zo dňa 25.2.2021 (č.l. 9 - 17 spisu) 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 prenájatej 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 prenajímateľa ho bez zbytočného odkladu udelí nájomcovi.

54. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

55. Žalovaný v 1. rade ako splnomocniteľ udelil žalovanému v 2. rade ako splnomocnencovi plnomocnenstvo zo dňa 31.3.2021 (č.l. 83 spisu): (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.

56. Táto plná moc zo dňa 31.3.2021 sa dostala do dispozičnej sféry žalobcu, keďže sám žalobca potvrdil vo svojom liste zo dňa 4.5.2021 (č.l. 28 rub spisu), že mu bola doručovaná spolu s vystavenými faktúrami č. 20215029 a č. 20215013 žalovaným v 2. rade, ktoré listiny žalobca následne uvedeným listom zo dňa 4.5.2021 vrátil žalovanému v 2. rade ako nedôvodne zaslané. Žalobca iba namietal, že mu nebola doručená plná moc spolu s odstúpením od zmluvy.

57. Z obsahu dojednania článku II bod 4 zmluvy o nájme zo dňa 16.12.2013 (č.l. 24 - 28 spisu) vyplýva, že ak nájomca neuhradí prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to ani po predchádzajúcom písomnom upozornení v lehote 30 dní od doručenia upozornenia, dochádza k zániku nájomného vzťahu uplynutím mesiaca, za ktorý bol zaplatený nájom.

58. Podľa § 36 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada.

59. Podľa § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú. Podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú.

60. Žalovaný v 2. rade zároveň upomienkami zo dňa 3.6.2021 vyzval žalobcu na úhradu faktúry č. 20215006, č. 20215024 /nájomné/, č. 20215013 /nájomné/ a č. 20215029 (č.l. 107 spisu). Žalobca doručenie týchto upomienok nespochybnil.

61. Podľa názoru odvolacieho súdu aj keď z Nájomnej zmluvy č. 202100289 zo dňa 25.2.2021 explicitne nevyplýva poverenie žalovaného v 2. rade od žalovaného v 1. rade k tomu, aby vyberal nájomné a platby za služby spojené s užívaním Mestskej krytej plavárne od tretích nájomcov, na základe plnej moci zo dňa 31.3.2021 bol žalovaný v 2. rade oprávnený za žalovaného v 1. rade realizovať 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 ako aj realizovať výzvy na úhradu dlžného nájomného.

62. Keďže žalobca nezaplatil dlžné nájomné, pričom na jeho úhradu bol písomne vyzvaný upomienkami zo dňa 3.6.2021, resp. najneskôr listom žalovaného v 2. rade zo dňa 29.6.2021 - Odstúpenie od zmluvy o nájme, podľa odvolacieho súdu žalovaní osvedčili zánik nájomného vzťahu zo zmluvy o nájme zo dňa 16.12.2013, tak ako to bolo zmluvnými stranami dohodnuté v článku II bod 4 zmluvy o nájme a to splnením rozvázovacej podmienky podľa § 36 Občianskeho zákonníka, čo žalovaní dôvodne namietali v podaných odvolaniach. Žalobca pritom znenie článku II bod 4 zmluvy, resp. tvrdenia žalovaných uvádzané v odvolaniach, že na jeho základe došlo k zániku zmluvného vzťahu nerozporoval. Žalobca v konaní namietal iba neplatnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy. Z uvedeného je potom zrejmé, že v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcom nájomný vzťah zo zmluvy o nájme zo dňa 16.12.2013 netrval, keďže tento zanikol podľa článku II bod 4 nájomnej zmluvy a to neplatením nájomného.

63. Odvolací súd sa už nezaoberal ďalšou argumentáciou strán sporu o ne/platnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy zo dňa 16.12.2013, ktoré realizoval žalovaný v 2. rade, keďže toto presahovalo rámec konania a rozhodovania o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia.

64. Žalobcovi pritom podľa odvolacieho súdu nič nebránilo v prípade pochybnosti, ohľadne subjektu, ktorému ma plniť svoju zmluvnú povinnosť platiť nájomné a zálohové platby za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ak za oprávnený subjekt nepovažoval žalovaného v 2. rade, tieto uhrádzať priamo žalovanému v 1. rade, resp. jednotlivé dlžné sumy zložiť do notárskej úschovy.

65. Pre účely neodkladného opatrenia tak nič nenasvedčuje tomu, že ide o svojvoľné správanie sa žalovaných, ktoré by nemalo oporu v zmluvných a zákonných ustanoveniach. Odvolací súd preto dospel k záveru, že zo strany žalobcu nebola osvedčená potreba upraviť bezodkladne pomery medzi ním a žalovanými, pretože žalobca neosvedčil tvrdenie o existencii právneho vzťahu so žalovanými v dôsledku zániku nájomného vzťahu, a opodstatnenosť nariadenia neodkladného opatrenia nie je daná ani tvrdeným rizikom vzniku škody a ušlého zisku, pretože žalobcovi nič nebráni, aby si svoje prípadné nároky, ak by mu vznikli, uplatňoval v samostatnom konaní.

66. Navyše, nariadením neodkladného opatrenia by v danej veci došlo k nevyváženému zásahu do vzťahov strán konania, a to tým, že žalobcovi by bolo poskytnuté neprimerané zvýhodnenie vo forme možnosti ďalšieho užívania predmetu nájmu v porovnaní s nevýhodou žalovaného v 1. rade, ktorá spočíva v nemožnosti držať, užívať a nakladať s predmetom nájmu, ku ktorému má žalovaný v 1. rade vlastnícke právo. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia tak dostatočne neosvedčuje také skutočnosti, že je potrebné poskytnúť žalobcovi navrhovanú predbežnú ochranu, ani neosvedčuje, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

67. Správne pritom žalovaný v 1. rade poukazoval, že z obsahu nájomnej zmluvy vyplýva, že jej predmet sa netýka reštauračných služieb, ale prenájmu časti fasády budovy Mestskej krytej plavárne za účelom umiestnenia reklamných zariadení. Odpojenie žalobcu od energií či vypratanie preto nijako nesúvisí s tvrdeniami žalobcu o poskytovaní reštauračných služieb, rýchlo kaziacimi sa potravinami či objednávkami jedál.

68. Žalovaný v 2. rade dôvodne v odvolaní namietal aj uloženie povinnosti vo výroku IV. napadnutého neodkladného opatrenia spočívajúce v povinnosti vyúčtovať žalobcovi náklady na elektrinu a to z dôvodu, že domáhať sa takéhoto vyúčtovania nákladov, môže strana sporu nie formou neodkladného opatrenia, ale v konaní vo veci samej, prípadne sa môže brániť v konaní o zaplatenie nedoplatkov za tieto služby, avšak tak ako pri každom z neodkladných opatrení, musí žalobca preukázať naliehavosť potreby každého navrhovaného petitu výroku neodkladného opatrenia. Žalobca ani neuvádza v návrhu, prečo je potrebné uložiť žalovaným povinnosť vyúčtovať všetky náklady spojené s užívaním predmetných nebytových priestorov formou neodkladného opatrenia.

69. Pokiaľ žalobca poukazoval na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.2.2022, sp.zn. 4Cob/22/2022, odvolací súd udáva, že v uvedenom konaní nešlo o totožných žalobcov a totožné nájomné zmluvy, teda išlo o odlišný skutkový stav, keďže v konaní sp.zn. 4Cob/22/2022 založil odvolací súd svoje rozhodnutie na závere, že žalovaní neosvedčili, že nájomný vzťah skončil z dôvodu spornosti samotného dlhu na nájomnom, zatiaľ čo v tejto posudzovanej veci, existenciu dlhu na nájomnom žalobca potvrdil.

70. Absencia skutkových okolností preukazujúcich bezodkladnosť a potrebu naliehavej úpravy pomerov bráni nariadeniu neodkladného opatrenia v navrhovanom znení a preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 C.s.p. zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

71. Pretože odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie vo výrokoch I. až IV., zmenil aj závislý výrok V., 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 nepriznal úspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania na súde prvej inštancie, keďže im žiadne trovy prvoinštančného konania nevznikli a priznal úspešným žalovaným plnú náhradu trov odvolacieho konania, ktoré je povinný nahradiť neúspešný žalobca. O ich výške rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie samostatným uznesením.

72. Toto rozhodnutie prijal senát 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.

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom podľa § 429 ods. 1 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).