

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 2Cob/1/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320207561
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Krišková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1320207561.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Kriškovej a členiek senátu JUDr. Nory Vladovej a JUDr. Eleny Kúšovej v právnej veci žalobcu: OP Centrum BB s.r.o., so sídlom G. Švéniho 8B/2794, 971 01 Prievidza, IČO: 47 786 027, zastúpeného JUDr. Katarínou Barinovou, advokátkou, Internátna 35, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému: TOYETO s.r.o., so sídlom Kukuričná 1, 831 03 Bratislava, IČO: 51 725 479, zastúpenému GHS Legal, s.r.o., Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, IČO: 47 232 544, o návrhu na nariadenie súpisu zadržaných hnutelných vecí osobou poverenou súdom, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III č. k. 23Cb/179/2020 - 45 zo dňa 18.12.2020 v znení uznesenia Okresného súdu Bratislava III č. k. 23Cb/179/2020 - 71 zo dňa 10.03.2021 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava III č. k. 23Cb/179/2020 - 45 zo dňa 18.12.2020 v znení uznesenia Okresného súdu Bratislava III č. k. 23Cb/179/2020 - 71 zo dňa 10.03.2020 potvrdzuje.

Žalobcovi priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie na návrh žalobcu poveril súdneho exekútora JUDr. Eleonóru Noskovú, Robotnícka 3944/4, Banská Bystrica spísaním hnutelných vecí patriacich žalovanému, nachádzajúcich sa v nebytovom priestore č 2.07. o celkovej výmere 140,27 m² na 2. nadzemnom podlaží, v nehnuteľnosti Obchodné centrum Banská Bystrica, súpisné číslo 15299, so sídlom Vajanského námestie 7, Banská Bystrica, postavenej na pozemku - parcela č. KN-C XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3594 m², stavba a pozemok vedené Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na LV č. XXXX pre k. ú B. B.. Zároveň priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Súd prvej inštancie v odôvodnení uviedol, že žalobca žiadal návrhom, aby súd nariadil súpis hnutelných vecí žalovaného, nachádzajúcich sa v stavbe Obchodného centra Banská Bystrica, súpisné číslo 15299, Vajanského námestie 7, Banská Bystrica, postavenej na pozemku - parcela č. KN-C XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3594 m², stavba a pozemok vedené Okresným úradom Banská bystrica, katastrálny odbor, na LV č. XXXX pre k. ú B. B.. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom stavby - Obchodné centrum Banská Bystrica a ako prenajímateľ uzatvoril dňa 26.11.2018 so žalovaným ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej v zmysle čl. I bod. 1 Zmluvy prenechal nájomcovi do užívania nebytový priestor č. 2.07 o celkovej výmere 140,27 m², ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží vyššie špecifikovanej stavby. Strany si dojednali základné nájomné za nebytový priestor vo výške 1.683,24 Eur bez DPH, cena nájomného mala byť 01. januára každého kalendárneho roku zvýšená v súlade s indexom spotrebiteľských cien v EÚ vyjadrenom

indexom „HCIP“. V zmysle čl. II bod 1. a 2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa otvorenia prevádzky nájomcu v nebytovom priestore pre verejnosť, najneskôr odo dňa 02. 12. 2018. Dňa 01. 11. 2019 sa zmluvné strany dohodli na znížení základného nájomného za mesiace december 2019 až máj 2019 na sumu 1.430,75 Eur za kalendárny mesiac. V súvislosti s nadobudnutím účinnosti zákona č. 155/2020 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z.z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii bola odložená splatnosť nájomného za obdobie tzv. sťaženého užívania. Obdobie sťaženého užívania u nájomcu trvalo v čase od 13.03.2020 do 05.05.2020, kedy bola jeho prevádzka v nebytovom priestore zatvorená z dôvodu zákazu prítomnosti verejnosti nájomného. Za toto obdobie sa strana nedostala do omeškania s platením nájomného. Zo základného mesačného nájomného vyfakturovaného prenajímateľom vyššie uvedenými faktúrami v celkovej výške 20.620,51 Eur je teda nájomca v omeškaní s úhradou nájomného v celkovej výške 17.467,24 Eur. Napriek trvaniu nájomného vzťahu, žalovaný dňa 27.07.2020 odstránil z nebytového priestoru všetok tovar a svoju prevádzku bez súhlasu žalobcu zatvoril. Dňa 30.07.2020 sa žalovaný pokúsil o odstránenie ďalších hnutelných vecí v jeho vlastníctve, nachádzajúcich sa v nebytovom priestore. Nakoľko žalobca voči strane evidoval nezaplatené nájomné, ktoré nebolo zabezpečené, nájomcovi, teda žalovanému bolo v odnášaní hnutelných vecí z priestoru zabránené a žalobca zadržal hnutelné veci vo vlastníctve nájomcu, nachádzajúce sa v nebytovom priestore. O tomto postupe informoval žalovaného listom zo dňa 30. 07. 2020, ktorého prílohou bola fotodokumentácia zadržaných vecí. Žalobca na osvedčenie vyššie tvrdených skutočností pripojil k návrhu listinné dôkazy, a to: zmluvu o nájme nebytových priestorov, Dodatok č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov, faktúry č. 2061018, č. 2061055, č. FV2-305/2019, č. FV2-331/2019, č. 2061089, č. FV2-279/2019, č. 2061194, č. 2061228, oznámenie o zadržaní vecí, zápisnicu.

3. Súd prvej inštancie poukázal na to, že konanie o návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí nie je explicitne upravené v procesných predpisoch - zákone č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len "C.s.p.") a ani v zákone č. 161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len "C.m.p."), preto postupujúc v súlade s čl. 4 C.s.p. a rozhodovacou praxou krajských súdov posúdil predmetnú právnu vec podľa ustanovení o neodkladnom opatrení ako konania svojou povahou jej najbližšej. Súd prvej inštancie mal z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov v nehnuteľnosti (špecifikovanej v odseku č. 1) vo vlastníctve žalobcu s dobou nájmu na 5 rokov s nájomom v sume 1.430,75 Eur mesačne, čo ročne predstavovalo sumu 17.467,24 Eur. Na základe uvedeného nájomného vzťahu žalobca vystavil žalovanému faktúry č. 2061018, č. 2061055, č. FV2-305/2019, č. FV2-331/2019, č. 2061089, č. FV2-279/2019, č. 2061194, č. 2061228, a vyzval žalovaného na zaplatenie nájomného za mesiace september 2019 až jún 2020 (okrem obdobia od 13.03.2020 do 05.05.20). Žalovaný však nájomné v celom rozsahu neuhradil, pričom jeho dlh na nájomnom predstavoval celkovo sumu 17.467,24 Eur. Nakoľko žalovaný napriek trvaniu nájomného vzťahu odstránil z nebytového priestoru skoro všetok tovar, žalobca listom zo dňa 30.07.2020 žalovanému oznámil, že mu zadržal hnutelné veci v jeho vlastníctve.

4. Prvostupňový súd v danej právnej veci aplikoval ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobca sa mohol úspešne domáhať nariadenia súpisu hnutelných vecí súdom alebo osobou poverenou súdom za súčasného splnenia predpokladov, ktorými sú existencia nájomného vzťahu medzi ním a žalovaným, a osvedčenie skutočnosti o tom, že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci v jeho vlastníctve z predmetu nájmu, dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené (napr. zmluvnou pokutou, ručením alebo podobne), žalobca veci patriace žalovanému v predmete nájmu zadržal a do 8 dní od ich zadržania podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí. Žalobca v danom prípade osvedčil kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok, nakoľko medzi žalobcom a žalovaným existoval nájomný vzťah zo dňa 26.11.2018, taktiež žalobca preukázal, že žalovaný odstránil z predajne časť vecí. Zároveň žalobca osvedčil, že strana predmetné nájomné neuhradila, a že predmetné veci žalovaného zadržal a do ôsmich dní od zadržania vecí podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí.

5. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1., 2. C.s.p. tak, že žalobcovi ako úspešnej strane sporu nárok na náhradu trov konania priznal v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania v predmetnej veci rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p.

súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

6. Proti uvedenému rozhodnutiu podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie, ktoré dôvodil podľa § 365 ods. 1 písm. b), h) C.s.p. tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

7. Žalovaný v odvolaní uviedol, že spoločne s uznesením, súd prvého stupňa mu nedoručil samotný návrh žalobcu na nariadenie súpisu hnutelných vecí tak, ako to predpokladá § 331 ods. 1 C.s.p., ktorý sa má aplikovať podľa ustálenej judikatúry aj na konanie o nariadení súpisu hnutelných vecí. Z uvedeného dôvodu žalovaný v predmetnom odvolaní reaguje výlučne na skutočnosti uvádzané v odôvodnení uznesenia bez toho, aby vedel posúdiť kontext vyjadrení a tvrdení žalobcu v návrhu na nariadenie súpisu. Nedoručenie návrhu žalobcu na nariadenie súpisu hnutelných vecí obmedzuje možnosť žalovaného uplatňovať procesné práva pri odvolaní a súdnom prieskume. Zároveň žalovaný poukazuje na to, že neboli splnené niektoré podmienky v zmysle § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a keďže tým pádom neboli splnené všetky podmienky kumulatívne, súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalovaný má za to, že nebola splnená podmienka a to, že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci z predmetu nájmu a zároveň nebola splnená podmienka, že dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené napríklad zmluvnou pokutou, ručením a podobne. K nespĺneniu podmienky, že sa žalovaný ako nájomca sťahuje alebo odstraňuje veci z predmetu nájmu žalovaný poukázal opätovne, že reaguje výlučne na skutočnosti uvádzané v odôvodnení uznesenia súdu prvého stupňa, pričom z výpočtu predložených dôkazov v uznesení má za to, že žalobca nepredložil dôkazy, ktorými by osvedčil resp. preukázal skutočnosť, že žalovaný sťahoval alebo odstraňoval veci z predmetu nájmu. Ďalšou z podmienok na nariadenie súpisu hnutelných vecí je, že dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, pričom žalovaný poukázal na čl. VI nájmovej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, podľa ktorého žalovaný zložil preddavok, ktorý má charakter zábezpeky v zmysle Občianskeho zákonníka s možnosťou transformovania tohto preddavku na bankovú záruku v zmysle Obchodného zákonníka. Poukázal tiež na čl. VI ods. 4 nájmovej zmluvy, kde je jednoznačne uvedené, že zábezpeku je možné použiť na zabezpečenie nájomného, ako aj ostatných pravidelne sa opakujúcich platieb v zmysle zmluvy. Žalovaný v ďalšom v odvolaní poukazuje na nespĺnenie podmienky na nariadenie súpisu hnutelných vecí a to, že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci v jeho vlastníctve z predmetu nájmu a nie je jasné o aké veci ide. Žalovanému nebol doručený návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí, tieto veci nie sú identifikované v odôvodnení uznesenia a čo považuje za najvýznamnejšiu vadu je, že neboli tieto veci identifikované ani vo výrokovvej časti uznesenia. Vo výroku uznesenia súd iba poveruje súdneho exekútora spísaním hnutelných vecí patriacich žalovanému, avšak nie je uvedené o aké hnutelné veci má ísť. Výrok uznesenia súdu prvého stupňa tak žalovaný nepovažuje za dostatočne určitý a teda je nevykonateľný, nakoľko nie je z neho zrejmé o aké hnutelné veci žalovaného ide. Žalovaný navrhuje odvolaciemu súdu, aby uznesenie súdu prvého stupňa zmenil a to tak, že návrh na nariadenie súpisu zadržaných hnutelných vecí zamietne a zároveň prizná žalovanému nárok na náhradu trov konania.

8. Žalobca sa k jednotlivým bodom odvolania žalovaného vyjadril a poukázal na to, že v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. musí byť pre naplnenie odvolacieho dôvodu obmedzenia možnosti uplatňovať svoje procesné práva tým, že mu spolu s napádaným uznesením nebola doručená žiadosť o súpis zadržaných hnutelných vecí podaná žalobcom, dosiahnutá určitá miera intenzity znemožnenia uskutočňovania procesných práv strany nesprávnym procesným postupom súdu, aby došlo k porušeniu práva strany na spravodlivý proces. Nie teda každé procesné pochybenie súdu znamená znemožnenie uskutočňovania procesných práv strany a nie každé znemožnenie uskutočňovania procesných práv strany nesprávnym procesným postupom súdu dosahuje tú mieru, že dochádza k porušeniu práva na spravodlivý proces. Zákon ustálil procesný postup súdu pri doručovaní uznesenia, ktorým sa nariaďuje neodkladné opatrenie tak, že spolu s týmto uznesením je súd povinný doručiť ostatným stranám i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (§ 331 ods. 1 CSP), a táto povinnosť súdu je formulovaná i vo veľkom komentári k Civilnému sporovému poriadku vydanému vo vydavateľstve C. H. Beck, 2016. Ani zo zákona, ani zo žalovaným citovanej odbornej literatúry však nevyplýva, že procesné pochybenie súdu, spočívajúce v nedoručení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia druhej strane je pochybením takej intenzity, ktorá znemožňuje druhej strane uskutočňovať jej patriace procesné práva. Premietnuté na konkrétne konanie, žalovaný mal doručením napádaného uznesenia o poverení

súdneho exekútora spísaním hnutelných vecí patriacich žalovanému dostatočnú vedomosť o priebehu a štádiu súdneho konania, nebola mu odňatá možnosť uskutočniť jemu patriace procesné právo - podať odvolanie, čo aj realizoval, a preto nemožno hovoriť o tom, že nedoručením žiadosti žalobcu o súpis zadržaných hnutelných vecí osobou poverenou súdom spolu s uznesením došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Navyše odôvodnenie napádaného uznesenia je pomerne široké a zahŕňa podstatný obsah žiadosti žalobcu o súpis zadržaných hnutelných vecí osobou poverenou súdom, takže minimálne z tohto odôvodnenia mal žalovaný dostatočnú vedomosť o predmete konania, tvrdeniach žalobcu, ním predložených dôkazoch a právnom zdôvodnení žiadosti žalobcu. Žalovaný mal dostatočnú informáciu o uplatnenom nároku žalobcu ako i o dôkazoch, ktorými svoj nárok súdu preukazuje, mal teda pre koncipovanie svojho odvolania dostatok podkladov. K nesplneniu podmienky, že žalovaný sa sťahuje alebo odstraňuje veci (v jeho vlastníctve) z predmetu nájmu žalobca uviedol, že táto bola bezpochyby naplnená a súdu dostatočne Zápisnicou o zadržaní vecí zo dňa 30. 7. 2020 a jej prílohami preukázaná. Zápisnica o zadržaní vecí zo dňa 30. 7. 2020 je podpísaná tromi rôznymi osobami, a to zástupcom správcu nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory prenajaté žalovanému nachádzajú, zamestnancom prenajímateľa a členom strážnej bezpečnostnej služby. Skutočnosti uvádzané v danej zápisnici, potvrdené tromi podpismi na sebe nezávislých osôb sú ešte podporené fotodokumentáciou tvoriacou prílohu predmetnej zápisnice. K nesplneniu podmienky, že dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené (napríklad zmluvnou pokutou, ručením a pod.) poukazuje na to, že žalovaný ako nájomcom zložený preddavok na zabezpečenie jeho záväzkov predstavuje sumu 7.364,19 Eur bez DPH, t. j. sumu 8.837,03 Eur s DPH (pričom DPH je žalobca pri použití preddavku povinný odviesť štátu) a na neuhradených splatných faktúrach, ktorými bolo žalovanému nájomné vyfakturované ku dňu podania žiadosti dosahoval dlh žalovaného na nájomnom spolu výšku 17.767,24 Eur. K vyčítanému nedostatku napádaného uznesenia, spočívajúcemu podľa tvrdenia žalovaného v tom, že výrok neobsahuje vymenovanie zadržaných hnutelných vecí žalobca uvádza, že nie je úlohou súdu vo výrokovej časti rozhodnutia zadržané veci konkretizovať a nahrádzať tak prácu osoby, ktorú spísaním hnutelných vecí poveruje. Úlohou súdu je poveriť osobu z okruhu osôb vymedzených zákonom, aby zadržané hnutelné veci spísala. Z obsahu výrokovej časti napádaného uznesenia vyplýva, že táto úloha súdu bola bezpochyby splnená. Žalobca žiada, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

9. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 C.s.p.) prejednal vec v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 C.s.p. bez nariadenia pojednávania a po preskúmaní spisu a oboznámení sa s dôvodmi odvolania žalovaného dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné vyhovieť, nakoľko napadnuté rozhodnutie je vecne správne.

10. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

11. Podľa § 387 ods. 2 C.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

12. Podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

13. Podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka, záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

14. Citované ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujú podmienky vzniku zákonného záložného práva prenajímateľa nehnuteľnosti na zabezpečenie nájomného k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Bez splnenia podmienok uvedených v ods. 1 záložné právo nevznikne. Vznik záložného práva je primárne

podmieneň existenciou nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom a slúži výlučne k zabezpečeniu pohľadávky prenajímateľa nehnuteľnosti voči nájomcovi na nájomnom. Predmetom zákonného záložného práva prenajímateľa sú hnutelné veci, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia). Podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom nesplnenie čo i len jednej z nich má za následok, že záložné právo nevznikne. V prípade splnenia uvedených predpokladov dochádza k vzniku tohto záložného práva okamihom vnesenia vecí do alebo na predmet nájmu. Ide o záložné právo, ktoré vzniká zo zákona a na jeho vznik nie je potrebná registrácia v príslušnom registri. Ustanovenie § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje osobitné podmienky zániku záložného práva vzniknutého podľa ods. 1 a podmienky výkonu zádržného práva prenajímateľa. K zániku záložného práva teda dochádza odstránením vecí z predmetu nájmu bez toho, aby boli spísané osobou poverenou súdom; to neplatí, ak boli odstránené na súdny príkaz a prenajímateľ ohlásí svoje právo na súde v ustanovenej lehote. Ak nejde o odstránenie vecí na základe úradného rozhodnutia, dochádza k zániku záložného práva odstránením vecí. Výnimka z pravidla zániku záložného práva odstránením vecí z predmetu nájmu nastáva, keď sú veci odstránené na úradný príkaz - napr. pri výkone exekúcie, a prenajímateľ ohlásí svoje právo na súde do 8 dní po výkone tohto úradného príkazu. Vo vzťahu k osobitnému zádržnému právu (§ 672 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka), toto spočíva v práve prenajímateľa zadržať veci, ktoré sú predmetom zákonného záložného práva prenajímateľa a zabezpečujú jeho pohľadávky na nájomnom voči nájomcovi, ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci napriek tomu, že nájomné nie je uhradené alebo zabezpečené s tým, že do 8 dní musí žiadať o vykonanie súpisu týchto vecí osobou poverenou súdom. V prípade, ak v uvedenej lehote nedôjde k podaniu návrhu (žiadosti) o vykonanie súpisu na súd, musí prenajímateľ tieto zadržané veci vydať. Znamená to, že k výkonu tohto práva môže dôjsť, ak nájomca odstraňuje veci alebo sa sťahuje a nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené. V zásade teda prenajímateľ nemá právo veci nájomcu zadržať v situácii, keď len hrozí, že nájomca sa bude sťahovať alebo bude odstraňovať veci z predmetu nájmu. Výkon zádržného práva realizuje prenajímateľ na vlastné nebezpečenstvo, pričom zadržaním vecí nájomcu na predmete nájmu preberá prenajímateľ aj zodpovednosť za náhodnú škodu na týchto veciach.

15. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie postupoval správne, keď založil rozhodnutie primárne na tom právnom názore, že žalobca osvedčil kumulatívne splnenie zákonných predpokladov pre vyhovieť návrhu (žiadosti) o nariadenie súpisu. Súd v danej právnej veci správne aplikoval ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka a dospel k správnej závere, že žalobca sa mohol úspešne domáhať nariadenia súpisu hnutelných vecí súdom alebo osobou poverenou súdom za súčasného splnenia všetkých predpokladov, ktorými sú existencia nájomného vzťahu medzi ním a žalovaným, osvedčenie skutočnosti o tom, že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci v jeho vlastníctve z predmetu nájmu, dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, žalobca veci patriace žalovanému v predmete nájmu zadržať a do 8 dní od ich zadržania podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí.

16. K odvolaciemu dôvodu žalovaného, že mu nebol spolu s uznesením doručený návrh žalobcu na nariadenie súpisu hnutelných vecí a teda tým bola obmedzená jeho možnosť uplatňovať procesné práva pri odvolaní odvolací súd poznamenáva, že z rozsiahlej judikatúry súdov vyplýva, že nie každé procesné pochybenie súdu znamená znemožnenie uskutočňovania procesných práv strany a nie každé znemožnenie uskutočňovania procesných práv strany nesprávnym procesným postupom súdu dosahuje takú mieru, že dochádza k porušeniu práva na spravodlivý proces. Je pravdou, že pri doručovaní uznesenia, ktorým sa nariaďuje neodkladné opatrenie je súd povinný doručiť ostatným stranám i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (§ 331 ods. 1 CSP), avšak toto pochybenie nie je pochybením takej intenzity, ktorá znemožňuje druhej strane uskutočňovať jej patriace procesné práva. Navyiac v danom prípade bolo procesné pochybenie zhojené a to doručením návrhu spolu s prílohami žalovanému dňa 16.11.2021. Žalovanému nebola v konaní odňatá možnosť uskutočniť jemu patriace procesné právo - podať odvolanie, toto právo aj realizoval a preto nemožno hovoriť o porušení jeho práva na spravodlivý proces. K uvedenej problematike žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu poukázal na viaceré rozhodnutia krajských súdov a Najvyššieho súdu SR. V tejto súvislosti odvolací súd na tam citované rozhodnutia odkazuje a zároveň poukazuje aj na rozhodnutie NS SR, podľa ktorého: „I. Nedoručenie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia spolu s uznesením odvolacieho súdu o nariadení predbežného opatrenia možno považovať za pochybenie súdu, avšak nesprávnosť tohto postupu nemôže z materiálneho hľadiska opodstatňovať záver o takom jeho procesne nesprávnom postupe, ktorý by svojimi procesnými dopadmi dosahoval intenzitu vady konania odnímajúcej odporcovi

možnosť konať pred súdom, resp. ktorý by zakladal prípustnosť dovolania. II. Keďže predbežným opatrením sa určitý stav nastoľuje len dočasne a bez ujmy na konečnú definitívnu ochranu, ktorá sa poskytuje až rozhodnutím súdu o veci samej, vyznačujú sa aj procesné nesprávnosti súdov, ku ktorým dochádza pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nižšou intenzitou porušenia procesných oprávnení účastníka občianskeho súdneho konania, ktorá spravidla nemá za následok odňatie možnosti konať pred súdom.“ (Najvyšší súd SR sp. zn. 3Cdo 342/2015).

17. Odvolací súd k ďalšiemu odvolaciemu dôvodu žalovaného a to k nesplneniu podmienky, že sa sťahuje alebo odstraňuje veci (v jeho vlastníctve) z predmetu nájmu uvádza, že túto podmienku považuje, tak ako prvostupňový súd za dostatočne preukázanú predloženou Zápisnicou o zadržaní vecí zo dňa 30. 7. 2020 spolu s prílohami. Zápisnica o zadržaní vecí zo dňa 30. 7. 2020 je podpísaná zástupcom správcu nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajatý nebytový priestor nachádza, zamestnancom prenajímateľa a členom strážnej bezpečnostnej služby. Skutočnosti uvádzané v danej zápisnici, potvrdené tromi podpismi na sebe nezávislých osôb sú podporené fotodokumentáciou tvoriacou prílohu predmetnej zápisnice.

18. K ďalším žalovaným uvádzaným odvolacím dôvodom, ktorými bolo nesplnenie podmienky, že dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené (napríklad zmluvnou pokutou, ručením a pod.) odvolací súd konštatuje, že z predložených dôkazov je nepochybné, že žalovaný ako nájomca zaplatil v zmysle nájomnej zmluvy preddavok na zabezpečenie jeho záväzkov 7.364,19 Eur bez DPH, t. j. sumu 8.837,03 Eur s DPH (pričom DPH je žalobca pri použití preddavku povinný odviešť štátu), avšak na neuhradených splatných faktúrach má dlh na nájomnom vo výške 17.767,24 Eur, to znamená že väčšia časť dlhu nie je zabezpečená zloženým preddavkom, tak ako sa to snaží žalovaný prezentovať. Zároveň odvolací súd nezhliadol v napádanom uznesení nedostatok, spočívajúci v tom, že výrok neobsahuje vymenovanie zadržaných hnuiteľných vecí. Úlohou prvostupňového súdu bolo poveriť osobu, aby zadržané hnuiteľné veci spísala. Je teda zrejmé, že k súpisu ešte len dôjde a to práve touto poverenou osobou, preto súd nemohol vopred určovať veci, ku spísaniu ktorých sa ešte len má v budúcnosti pristúpiť. Zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva, že by súd mal konkretizovať spísané veci, čím by v podstate už odpadla potreba súpisu poverenou osobou a takýto súpis by strácal opodstatnenie. Zároveň odvolací súd dodáva, že súpis hnuiteľných vecí podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka je možné vykonať až po tom, čo dôjde zo strany prenajímateľa k reálnemu zadržaniu vecí.

19. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne v súlade s ustanovením § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil.

20. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 369 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom.

21. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní 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) (§ 428 C.s.p.).