

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 11Co/25/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7117215913  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Matyiová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2018:7117215913.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Matyiovej a sudcov JUDr. Martina Kolesára a JUDr. Ladislava Duditša v spore navrhovateľa CASSOSPORT, s.r.o., so sídlom Košice, Pri prachárni 11, IČO: 46 72 806, zast. GOREJ Legal, s.r.o., so sídlom Košice, Krmanova 14, IČO: 47 231 939 proti odporcovi - nájomcovi HDC Košice s.r.o., so sídlom Košice, Štúrova 27, IČO: 46 076 301, zast. Mgr. Jurajom Hudákom, LL.M., advokátom, so sídlom Bratislava, Klariská 7, o vydanie poverenia súdnemu exekútorovi na vykonanie súpisu hnutelných vecí, o odvolaní odporcu - nájomcu proti uzneseniu 25C 21/2017-25 z 19.9.2017 Okresného súdu Košice I

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

Navrhovateľovi priznáva náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie (ďalej aj „súd“) napadnutým uznesením poveril JUDr. Jaroslava Delfiniho, súdneho exekútora, so sídlom exekútorského úradu Moldava nad Bodvou, Školská 1290/10, vykonaním súpisu hnutelných vecí patriacich nájomcovi HDC Košice s.r.o., nachádzajúcich sa v priestoroch o celkovej výmere 330,61 m<sup>2</sup>, označených ako miestnosti č.0.07, 0.08, 0.11 a 0.12 na prvom podzemnom podlaží časti C1 budovy so súpisným číslom 3004 postavenej na pozemku s parcelným číslom 501/23, ktorá stavba je zapísaná na LV č.XXXXX, katastrálne územie B.

2. Rozhodol tak o návrhu navrhovateľa, ktorý ho skutkovo odôvodnil tým, že jeho právny predchodca, Športový klub CASSOSPORT Košice ako prenajímateľ uzatvoril so spoločnosťou HDC Košice s.r.o. ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov z 15.3.2011, v znení Dodatku č.1 zo dňa 1.8.2011, ktorej predmetom sú nebytové priestory o celkovej výmere 330,61 m<sup>2</sup>, označené ako miestnosti č.0.07, 0.08, 0.11 a 0.12 na prvom podzemnom podlaží časti C1 budovy so súpisným číslom 3004, postavenej na pozemku s parcelným číslom XXX/XX, ktorá stavba je zapísaná na LV č.XXXXX, katastrálne územie Južné mesto. O. predchodca navrhovateľa vložil celú budovu so súpisným číslom XXXX, postavenú na uvedenom pozemku, do základného imania spoločnosti navrhovateľa - CASSOSPORT s.r.o. V súlade s ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) tak navrhovateľ vstúpil do práv a povinností Športového klubu CASSOSPORT Košice vyplývajúcich mu ako prenajímateľovi z nájomnej zmluvy. Podľa článku VI. ods. 5 nájomnej zmluvy, v znení účinnom do 30.4.2014, bol nájomca povinný za užívanie predmetu nájmu platiť navrhovateľovi mesačne nájomné vo výške 1.600 € bez DPH, t.j. 1.920,- € vrátane DPH. Podľa uvedeného článku zmluvy, v znení účinnom od 1.5.2014, bol nájomca povinný platiť dohodnuté mesačné nájomné vo výške 1.100 € bez DPH, t.j. 1.320 € vrátane DPH. K podaniu návrhu na vydanie poverenia nájomca dlhuje navrhovateľovi na nájomnom sumu v celkovej výške 79.560 €. Nájomné neuhrádza od mesiaca január 2013 doposiaľ. Navrhovateľ nájomcu opakovane vyzýval na úhradu nájomného, zakaždým však neúspešne, k úhrade nájomného ho vyzýval aj prostredníctvom právneho zástupcu listom zo dňa 1.10.2014. Ďalej uviedol, že z výpisu z obchodného registra nájomcu, z časti „ďalšie právne skutočnosti“, ako aj z informácií obdržaných od známych navrhovateľa a nájomcu zistil, že nájomca sa dlhší čas zmieta vo vnútorných sporoch spoločníkov. Z uvedeného dôvodu má

obavu, že tieto spory vyústia k odstráneniu hnutelných vecí nájomcu z predmetu nájmu, čím by mohlo dôjsť k zániku záložného práva navrhovateľa k hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa na predmete nájmu, pokiaľ by tieto neboli dovtedy spísané súdom poverenou osobou.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 672 ods. 1, 2, § 680 OZ, § 2 ods. 2, § 193 písm. d/ zákona č. 233/1995 Z.z. a dospel k záveru, že medzi stranami konania vznikol nájomný vzťah, ktorý doposiaľ trvá, že nájomca má dlh na nájomnom a preto navrhovateľovi ako prenajímateľovi titulom zabezpečenia tejto jeho pohľadávky vzniklo právo zadržať hnutelné veci, ktoré sú umiestnené v predmete nájmu v súlade s ust. § 672 ods. 2 OZ, a preto poveril vykonaním súpisu vecí súdneho exekútora JUDr. Jaroslava Delfiniho.

4. Uznesenie napadol včas podaným odvolaním nájomca z dôvodu, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP, pozn. odvolacieho súdu). Navrhol, aby odvolací súd zrušil uznesenie súdu prvej inštancie a vrátil mu vec na ďalšie konanie. Argumentoval, že až do dňa doručenia uznesenia, t.j. 20.9.2017 nemal žiadnu vedomosť o prebiehajúcom konaní, nemal preto možnosť sa v predmetnom konaní vyjadriť ani predložiť akékoľvek dôkazy, čím mu bolo znemožnené uskutočňovať jeho procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva nájomcu na spravodlivý proces. Dôvodom, prečo nájomca neplatil nájom bolo neplnenie povinností prenajímateľa vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, keď predmet nájmu má vady a nedostatky, ktoré už dlhú dobu bránia jeho riadnemu používaniu zo strany nájomcu na účel dohodnutý v nájomnej zmluve. Podstatná časť prenajatých priestorov trpí zvýšenou vlhkosťou stien, na ktorých sa vytvárajú plochy pokryté plesňou, v dôsledku čoho je predmet nájmu už dlhú dobu nepoužiteľný pre účel uvedený v nájomnej zmluve. Nájomca na to upozorňoval prenajímateľa, resp. p. P. O., ovládajúceho Športový klub CASSOSPORT Košice opakovane, naposledy listom zo 7.4.2017. Do prenajatých priestorov zateká splašková voda z potrubia, v nebytových priestoroch bol často zápach z kanalizácie. Na hokejové treňažery umiestnené v nebytových priestoroch často zatekala voda a spôsobovala ich poruchy. Argumentoval, že v zmysle OZ nemá prenajímateľ (navrhovateľ) právny nárok na nájomné až do úplného odstránenia predmetných väd nebytových priestorov. Nájomca okrem toho neplatil nájom aj z toho dôvodu, že mu navrhovateľ nikdy nedoručil faktúru, ktorou by mu fakturoval predmetné nájomné, preto nemal žiaden účtovný doklad, na základe ktorého by mohol platiť nájomné.

5. Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že odvolacie námietky sú nedôvodné a navrhol napadnuté uznesenie v celom rozsahu potvrdiť. V konaní o vydanie poverenia súdnemu exekútorovi súd neupovedomuje druhú stranu o začatí konania ani nevykonáva dokazovanie či výsluchy. Procesný postup súdu bol preto správny. Pokiaľ ide o tvrdené vady prenajatých priestorov, tieto nájomca doposiaľ nikdy nevytýkal, pričom prenajímateľovi, t.j. navrhovateľovi nebola doručená ani údajná výzva zo 7.4.2017. Nájomca si takisto z tohto dôvodu neuplatnil voči prenajímateľovi žiadne nároky, napr. zľavu z nájomného a pod. Obranu nájomcu nie je možné akceptovať ani z dôvodu, že nájomné neplatí už niekoľko rokov. Aj keby boli tvrdenia odvolateľa pravdivé, neoslabujú správnosť a zákonnosť napádaného uznesenia. Súd pri vydávaní poverenia nevykonáva dokazovanie, ktoré je z pohľadu vydania poverenia nepotrebné. Poverený súdny exekútor totiž hnutelné veci iba spíše, tieto nespējaňuje, ani žiadnym iným spôsobom nezasahuje do práv prenajímateľa a nájomcu. Inak vyjadrené, vydanie poverenia ani spísanie hnutelných vecí sa práv odvolateľa nijakým spôsobom nedotýka. Tvrdenie o nedoručení faktúr nie je pravdivé, všetky faktúry boli doručované, pričom prenajímateľ nemôže zodpovedať za to, že si ich nájomca neprevzal, resp. si ich nevedel (nemohol) v stave svojho „bezvládia“ prevziať. Zdôraznil, že vznik práva na zaplatenie nájomného ani jeho splatnosť, nie sú viazané na prevzatie faktúry nájomcom, t.j. splatnosť nároku na zaplatenie nájomného nastala bez ohľadu na to, či si odvolateľ faktúru prevzal alebo nie.

6. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) prejednal odvolanie nájomcu v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov a stotožniac sa s výrokom napadnutého uznesenia a jeho odôvodnením dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

7. Podľa § 672 ods. 1 OZ 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.

8. Podľa § 672 ods. 2 OZ 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.

9. V posudzovanej veci z predložených listinných dôkazov vyplynulo, že medzi navrhovateľom (resp. medzi jeho právnym predchodcom) ako prenajímateľom a nájomcom HDC Košice, s.r.o. bola dňa 15.3.2011 uzavretá zmluva o nájme nebytových priestorov špecifikovaných v bode 2 odôvodnenia, ku ktorej bol dňa 1.8.2011 uzavretý Dodatok č. 1. Z uzavretej nájomnej zmluvy a dodatku č. 1 k nej nájomcovi vznikla povinnosť platiť mesačne nájomné, špecifikované v čl. VI, odsek 5 zmluvy o nájme. Medzi stranami bolo nesporné (nájomca túto skutočnosť žiadnym spôsobom nepoprel), že nájomca svoju povinnosť neplnil, preto mu na nájomnom vznikol dlh (nájomca síce namieta vady predmetu nájmu a tým aj výšku dlhu vyčíslenú navrhovateľom, ale táto skutočnosť nie je predmetom tohto konania, okrem toho v tejto súvislosti nájomca nepredložil v odvolacom konaní žiadne dôkazy, aj keď na ne v odvolaní poukazuje - údajnú výzvu na odstránenie väd zo 7.4.2017, fotografie preukazujúce vady prenajatých priestorov). Vychádzajúc z cit. ust. § 672 ods. 1 OZ na zabezpečenie zaplatenia dlžného nájomného má navrhovateľ ako prenajímateľ priestorov zákonné záložné právo k tým veciam odporcu (hnuteľným), ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch (boli tam vnesené).

10. Ustanovenie § 672 ods. 2 OZ v sebe obsahuje kombináciu inštitútov záložného a zádržného práva. Záložné právo podľa odseku 2 cit. zák. ust. zaniká odstránením (odnesením) hnutelnej veci patriacej nájomcovi z prenajatej veci. Právo zanikne, ak veci boli odstránené skôr, ako došlo k ich spísaniu osobou poverenou súdom. Zároveň ide o špecifickú úpravu zádržného práva, ktorého úlohou je zabezpečiť právo prenajímateľa na nájomné. Na jeho vznik postačuje jednostranný právny úkon, faktické zadržanie veci. Prenajímateľ zadržuje veci na vlastné nebezpečenstvo, musí však do ôsmich dní žiadať o súpis súdnym vykonávateľom alebo musí vec vydať. Zádržné právo sa nezriaďuje, resp. nevzniká zmluvou, ale jednostranným právnym úkonom - oprávneným zadržaním hnutelnej veci, pričom takéto zadržanie netreba registrovať, stačí jeho oznámenie dlžníkovi a požiadanie o súpis vecí na súde do 8 dní od vykonania zádržného práva, toto právo môže byť uplatnené len na zabezpečenie určitých pohľadávok - peňažných a splatných.

11. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého uznesenia z hľadísk odvolateľom uplatnených odvolacích dôvodov dospel záveru, že tieto nie sú dôvodné z dôvodov, ktoré uviedol vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľ. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, tieto správne vyhodnotil, podriadil ich pod správne hmotnoprávne predpisy a vyvodil správne závery. Odvolací súd sa preto stotožňuje so správnymi skutkovými zisteniami súdu prvej inštancie i právnym posúdením veci. Skutočnosti, ktoré uviedol nájomca v odvolaní nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého uznesenia a nemožno ich považovať za relevantné. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil (§ 387 ods. 1, 2 CSP).

12. Odvolateľ nemal úspech v odvolacom konaní, navrhovateľ konania bol v odvolacom konaní plne úspešný, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie osobitným uznesením (§ 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2, § 396 ods. 1 CSP).

13. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, a to z dôvodov uvedených v ust. § 420 CSP. Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch uvedených v ust. § 429 ods. 2 CSP.