

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 25C/55/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7217223556  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Koščová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2018:7217223556.4

## Uznesenie

Okresný súd Košice II v spore žalobcu U. Y., Z..G.. D. G. U., Z..G.., V.: XX XXX XXX, G. G. U. X, Y., zast. advokátskou kanceláriou IURISTICO s.r.o., so sídlom Štefánikova 26, Košice, proti žalovanému : W., T..B., V.: XX XXX XXX, G. G. B. XX, Y., právne zastúpeného JUDr. Lýdiou Farbakyovou, advokátkou, so sídlom Floriánova 12, Prešov, o nariadenie neodkladného opatrenia takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieťa.

Žalovaný má voči žalobcovi právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

Uznesením č.k. 25C 55/2017-63 zo dňa 10.10.2017 súd nariadil neodkladné opatrenie, v zmysle ktorého žalovanému zakázal

I. Žalovanému sa počnúc dňom doručenia tohto uznesenia zakazuje bez súhlasu žalobcu do priestoru odovzdávacej stanice tepla č. 04030 umiestneného v budove na ulici B. X. Č.. XX D. Y., G.. Č.. XXXX, T. G. T. C. C.. M. X. Č.. XXXX/XX Z. F. T. W. Č.. XXXX, F. Okresným Ú. Y.V., Y. B. C. Y.. Ú.. T. Ú., ktorý sa nachádza v technickom suteréne tejto budovy a ktorého umiestnenie je zakreslené v Pôdoryse I. etapa - Projekt Rekonštrukcie odovzdávacej stanice Dom sociálnych služieb Košice vypracovanom Ing. Dušanom Bradom LIPTOTHERM v januári 2000, ktorý tvorí prílohu tohto uznesenia, vstupovať alebo umožniť tretím osobám vstup s výnimkou prípadov nevyhnutného vstupu do tohto priestoru z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie.

II. Žalovanému sa počnúc dňom doručenia tohto uznesenia zakazuje bez súhlasu žalobcu zasahovať do fungovania a prevádzky technológie odovzdávacej stanice tepla 04030 umiestnenej v suterénnych priestoroch v budove na ulici B. X. Č.. XX D. Y., G.. Č.. XXXX, T. G. T. C. C.. M. X. Č.. XXXX/XX Z. F. G. T. W. Č.. XXXX, F. Okresným Ú. Y., Y. B. C. Y.. Ú.. T. Ú., a to jej odstavením z prevádzky za pomoci uzatváracích guľových armatúr, ako aj akýmkoľvek iným spôsobom.

III. Žalovanému sa počnúc dňom doručenia tohto uznesenia zakazuje bez súhlasu žalobcu uviesť do prevádzky zásobníky teplej vody zohrievajúce vodu pomocou elektrošpirál - bojleru typu REFLEX AF 1000/2\_Cw D. Č. XXXXXXXX/XXXXXX Z. XXXXXXXX/XXXXXX, J. T. Q. D. Č. XXX/XXXXXX/XX Z. D. Č. XXX/XXXXXX/XX Z. D. X. Č. U. K. O. XX-XXNXXX, ktoré sú zapojené ako nový zdroj tepla na sekundárne potrubie odovzdávacej stanice tepla 040 30 v smere toku média pred prvými uzatváracími armatúrami (na potrubí do rozdeľovača TÚV) a za poslednými uzatváracími armatúrami TÚV (na potrubí zo zberača TÚV).

IV. Žalovanému sa počnúc dňom doručenia tohto uznesenia zakazuje bez súhlasu žalobcu do sekundárneho okruhu odovzdávacej stanice tepla 04030 inštalovať akékoľvek nové súčasti, ktoré nie sú zakreslené v Pôdoryse I. etapa - Projekt Rekonštrukcie odovzdávacej stanice Dom sociálnych služieb Košice vypracovanom Ing. Dušanom Bradom LIPTOTHERM v januári 2000, ktorý tvorí prílohu tohto uznesenia, ani uvedené v bode 3 tohto uznesenia.

Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 6Co 330/2017-144 zrušil predmetné uznesenie v spojení s doplniacím uznesením č.k. 25C 55/2017-89 a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s odôvodnením, že súd prvého stupňa sa má zaoberať otázkou, či ustanovenia zákona č. 116/1990 Z.z. možno vzťahovať aj na nájom a podnájom pozemkov a budov situovaných na LV č. XXXX v katastrálnom území T. Ú. s poukazom na ust. § 1 písm.a/,b/ Zákona č. 116/1990 Z.z.. Zároveň okresný súd ponechal nepovšimnutú zmluvu o nájme nehnuteľného majetku uzavretú podľa § 663 OZ medzi prenajímateľom Y. G. Y. Z. T. W. T. B., B. XX k 30.12.2005, je potrebné sa oboznámiť s predmetnou zmluvou, o akú zmluvu ide a či vlastník nespĺnomocnil žalovaného na uzavretie podnájomnej zmluvy, resp. ďalších zmlúv.

Žalobca doručil tunajšiemu súdu dňa 27.9.2017 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal, aby súd

1. zakázal žalovanému bez súhlasu žalobcu do priestoru odovzdávacej stanice tepla č. 04030 umiestneného v budove na ulici B. X. Č.. XX D. Y.V., G.. Č.. XXXX, T. G. T. C. C.. M. X. Č.. XXXX/XX Z. F. T. W. Č.. XXXX, F. Okresným Ú. Y., Y. B. C. Y.. Ú.. T. Ú., ktorý sa nachádza v technickom suteréne tejto budovy a ktorého umiestnenie je zakreslené v Pôdoryse I. etapa - Projekt Rekonštrukcie odovzdávacej stanice Dom sociálnych služieb Košice vypracovanom Ing. Dušanom Bradom LIPTOTHERM v januári 2000, ktorý tvorí prílohu tohto uznesenia, vstupovať alebo umožniť tretím osobám vstup s výnimkou prípadov nevyhnutného vstupu do tohto priestoru z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie.

2. žalovanému zakázal bez súhlasu žalobcu zasahovať do fungovania a prevádzky technológie odovzdávacej stanice tepla 04030 umiestnenej v suterénnych priestoroch v budove na ulici B. X. Č.. XX D. Y.,G.. Č.. XXXX, T.X. G. T. C. C.. M. X. Č.. XXXX/XX Z. F. T. W. Č.. XXXX, F. Okresným Ú. Y., Y. B. C. Y.. Ú.. T. Ú., a to jej odstavením z prevádzky za pomoci uzatváracích guľových armatúr, ako aj akýmkoľvek iným spôsobom.

3. žalovanému zakázal bez súhlasu žalobcu uviesť do prevádzky zásobníky teplej vody zohrievajúce vodu pomocou elektrošpirál - H. U. M. Z. XXXX/X\_Cw D. Č. XXXXXXXX/XXXXXX Z. XXXXXXXX/XXXXXX, J. T.S. Q. D. Č. XXX/XXXXXX/XX Z. D. Č. XXX/XXXXXX/XX a vlastné cirkulačné čerpadlá typu Grundfos UPS 25-60N180, ktoré sú zapojené ako nový zdroj tepla na sekundárne potrubie odovzdávacej stanice tepla 040 30 v smere toku média pred prvými uzatváracími armatúrami (na potrubí do rozdeľovača TÚV) a za poslednými uzatváracími armatúrami TÚV (na potrubí zo zberača TÚV).

4. žalovanému zakázal bez súhlasu žalobcu do sekundárneho okruhu odovzdávacej stanice tepla 04030 inštalovať akékoľvek nové súčasti, ktoré nie sú zakreslené v Pôdoryse I. etapa - Projekt Rekonštrukcie odovzdávacej stanice Dom sociálnych služieb Košice vypracovanom Ing. Dušanom Bradom LIPTOTHERM v januári 2000, ktorý tvorí prílohu tohto uznesenia, ani uvedené v bode 3 tohto uznesenia.

Žalobca uviedol, že ako spoločnosť užíva na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 22.12.2014 technológiu OST 04030, priestory v ktorých je táto OST umiestnená v technickom suteréne budovy súpisné číslo Č.. XXXX, D. Y.. Ú. T. Ú. T. B. X. Č.. XX, D. Y. Z. vonkajšiu primárnu prípojku k OST a nadväzujúcu vnútornú prípojku z OST v rozsahu vymedzenom v zmluve pre účely prevádzkovania tohto zdroja tepla a po dojednanú dobu trvania tejto zmluvy pätnástich rokov. Zároveň je medzi stranami sporu uzatvorená zmluva o dodávke a odbere tepla č. 43001155 zo dňa 22.12.2014, na podklade ktorej je žalovanému do troch samostatných objektov podľa zmluvných dojednaní dodávané teplo pre vykurovanie, ohrev vody a teplo pre osobitné účely bazénu a práčovne LUX, n.o.

Žalobca uviedol, že okamihom odovzdania predmetu nájmu žalobcovi zaniklo právo žalovaného predmet nájmu užívať, vstupovať bez osobitného dôvodu do priestorov tvoriacich predmet nájmu a predmet nájmu akýmkoľvek spôsobom meniť alebo obmedzovať žalobcu pre jeho užívaní. Žalovaný (prenajímateľ) v rozpore s uvedenými zmluvnými povinnosťami i zákonnými obmedzeniami neoprávnene vstúpil, resp. umožnil vstúpiť tretej osobe do týchto našej spoločnosti prenajatých priestorov a navyše uskutočnil týchto priestoroch zmeny, ktoré sú nedovolenými zásahmi do existujúcich priestorov nájmu a do technológie OST a jej prevádzky. Žalobca ďalej uviedol, že dňa 26.6.2017 a 30.6.2017 pri obhliadke priestoru OST a technológie OST zistili, že do ich spravovaného systému bol urobený zásah - namontovanie nového zdroja tepla. Taktiež uviedol, že na novoinštalovaných zásobníkoch teplej vody bol navyše zistený aj ďalší zásah uskutočnená príprava pre pripojenie ďalšieho zariadenia (vývod potrubie uzatvorený ventilom) - pravdepodobne pre účely pripojenia i ďalšieho zdroja ohrevu v budúcnosti. V čase kontroly 30.6.2017 bol tento nový zdroj tepla v prevádzke a použitý k ohrevu teplej úžitkovej vody a OST 040 30 bola odstavená z prevádzky za pomoci ručných armatúr. Žalobca mal ďalej

za to, že konanie žalovaného môže mať pritom súvis s jeho predtým avizovanou snahou o odpojenie sa od sústavy CZT, s čím žalobca v súlade so zmluvou a zákonom nesúhlasil.

Žalobca vo vzťahu k osvedčeniu potreby neodkladnej úpravy pomerov uviedol, že žalovaný do žalobcom prenajatých priestorov umiestnenia technológie OST v rozpore so zmluvnými dojednaniami vstúpil a bez súhlasu žalobcu realizoval úpravy spočívajúce v inštalácii nového zdroja tepla na báze ohrevu za pomoci elektrošpirál, napojeného na sekundárne potrubie rozvodu tepla v ich nájme. Ďalej uviedol, že žalovaný na jeho výhrady k jeho konaniu a osobitné písomné výzvy nereaguje a nekomunikuje.

Žalobca mal za to, že s prihliadnutím na doterajší vývoj a vonkajšie prejavy konania žalovaného má dôvodné obavy, že žalovaný môže vo svojom konaní pokračovať, a do priestorov nájmu naďalej neoprávnené a nekontrolované bez prítomnosti žalobcu vstupovať, svojvoľne žalobcom prevádzkovanú technológiu OST odstavovať z prevádzky, pozmeňovať ju, uvádzať do chodu nový zdroj tepla, prípadne inštalovať aj bez súhlasu žalobcu ďalší zdroj tepla a to pravdepodobne v zámere zrejme obchádzať zmluvné povinnosti.

Zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov preloženej žalobcom súd zistil, že táto bola uzatvorená dňa 22.12.2014 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom, podľa ktorej prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Y., G. G. Č. XXXX C. T. C. Č. XXXX/X, F. T. W. Č. XXXX, Y. Ú. T. Ú. (pričom v nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory, v ktorých je umiestnená odovzdávacia stanica tepla OST 04030). Taktiež je prenajímateľ výlučným vlastníkom hnutelých vecí tvoriacich technológiu OST 04030, ako aj primárnej parnej prípojky o dĺžke 82 m. Podľa zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom prevádzkovania OST, pričom nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať zdroj tepla, vrátane práva tento zdroj tepla primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.

Z oznámenia o riešení reklamácie zo dňa 1.7.2017 na OST 04030 vyplýva, že pracovníci nepretržitej služby na mieste zistili, že bez vedomia a bez súhlasu žalobcu bol do systému OST urobený zásah, ktorý mal vplyv na kvalitu zmluvne dohodnutej dodávky tepla.

Zo záznamu z jednania dňa 26.6.2017 vyplýva že v rámci opakovanej kontroly žalobcu vo vzťahu k odovzdávacej stanici tepla OST 04030 LUX bol preverený v priestore rozdeľovača a zberača ÚK aktuálny stav na dodávke a montáži cudzieho tepelno-technického zariadenia, pričom bolo zistením že sú osadené 2 x bojler na prípravu TÚV na báze električky a bolo zistené že tieto dva bojlery sú zapojené do potrubia TÚV a cirkulácie v nájme žalobcu bez ich súhlasu.

Z LV č. XXXX Y. Ú. T. Ú., B. Y. D. B., B. Y. V. D., že Košický samosprávny kraj je vedený ako vlastníkom C. Č. XXXX/X F. C. Z. T. S. B. D. XX.XXX I., C. Č. XXXX/XX F. C. Z. T. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX F. C. Z. T. B. D. X.XXX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. X.XXX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX F. C. Z. T. B. D. XX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX B.É. C. B. D. XXX I., C. Č. XXXX/XX B. C. B. D. XX I.. B. U. Y. G. Y. N. D. Z. G. G. Č. XXXX C. T. C. Č. XXXX/XX G. B., Ď. Z. G. G. Č. XXXX C. T. C. Č. XXXX/XX G. S., G. G. Č. XXXX C. T. C. Č. XXXX/XX G. S. Z. G. G. Č. XXXX C. T. C. Č. XXXX/XX G.Á. S..

Žalobca v konaní predložil Zmluvu o nájme nehnuteľného majetku uzavretú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorenú medzi Y. G. Y. Z. C. Z. T. W. T. B., B. XX, Y., predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľného majetku evidovaného T. W. Č. XXXX, Z. U. C. F. C. Z. T. Č. XXXX/X, Č. XXXX/XX, Č. XXXX/XX, Č. XXXX/XX T. B. XX D. Y., Z. Z. G. G. Č. XXXX T. C. Č. XXXX/X sociálny objekt a stavby sociálne domy G.Č. XXXX, XXXX Z. XXXX. V predmetnej zmluve je uvedený účel nájmu - poskytovanie sociálnych služieb. Zároveň v zmysle čl. VI bodu 4 predmetnej zmluvy nájomca nie je oprávnený vykonávať prevod vlastníctva predmetu nájmu zaťažiť predmet nájmu ani prenechať predmet nájmu do podnájmu s výnimkou ustanovenia odseku 16 tohto článku. V zmysle ods. 16 čl. VI zmluvy, nájomca sa zaväzuje uzavrieť s účinnosťou od 1.1.2006 zmluvu o podnájme s podnájomcami Materská škola, Špeciálna základná škola, Základná škola, Stredné odborné učilište, Obchodná akadémia pre telesne postihnutých, za podmienok rovnakých ako sú stanovené v zmluve č.

002/2004 o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa príslušných ustanovení Zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

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

Podľa ust. § 324 ods. 2 C.s.p., na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

Podľa ust. § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

Podľa ust. § 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.

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

Podľa ust. § 328 ods. 2 C.s.p., pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. to vyplýva z vyššie cit. zák. ustanovení, účelom neodkladného opatrenia je dočasné zabezpečenie ochrany porušovaných a ohrozených práv účastníkov konania, pričom nariadenie predbežného opatrenia prichádza do úvahy vtedy, ak je potrebné aby boli pomery účastníkov dočasne upravené, alebo existuje obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, t.j. aby ohrozený účastník mohol spor začať, alebo v už začatom spore nerušene uplatňovať svoj nárok bez obavy a realizovania jeho výsledku. Navrhovateľ predbežného opatrenia tu musí osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a okolnosti opodstatňujúce obavu, že by prípadný výkon rozhodnutia (exekúcia) mohol byť zmarený. Pred samotným nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí byť však osvedčený, t.j. súdu sa musí osvedčená skutočnosť vzhľadom na všetky okolnosti javiť ako nanajvýš pravdepodobná.

Podľa ust. § 333 C.s.p., neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

Podľa ust. § 336 ods. 1 C.s.p., ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

Z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že predmetom petitu návrhu bol zákaz zasahovania do priestoru a technológie odovzdávajúcej stanice tepla č. XXXXX T. G. D. G. C. H. T. O. B. X. Č.. XX, G.. Č.. XXXX F. T. W. Č.. XXXX Y. Ú. T. Ú..

Z výpisu W. Č.. XXXX B. Y. V., B. Y. D. B. C. Y. T. Ú. vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť je uvedená ako druh stavby - sociálny objekt a je vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, ktorý vyššie uvedenou zmluvou o nájme prenechal predmetný objekt do nájmu nájomcovi - v tomto konaní žalovanému na účely poskytovania sociálnych služieb. Zároveň v zmysle predmetnej zmluvy nájomca nesmel prenechať predmet nájmu do podnájmu iným subjektom ako Materskej škole, Špeciálnej základnej škole, Základnej škole, Strednému odbornému učilištiu a Obchodnej akadémii pre telesne postihnutých. Z uvedeného je zrejmé, že na predmet prenájmu sa vzťahuje ust. § 1 písm.a/ Zákona č. 116/1990 Z.z., teda ide o nebytový priestor, ktorý je určený na iné účely ako na bývanie.

Pokiaľ žalovaný uzavrel so žalobcom zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle Zákona č. 116/1990 Z.z. ohľadne nižšie uvedených nebytových priestorov v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil, že bol oprávnený ako nájomca uvedených nebytových priestorov prenechať nebytový priestor do podnájmu so súhlasom prenajímateľa a to v súlade s § 6 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Z.z.; nakoľko zo Zmluvy o nájme medzi vlastníkom nebytových priestorov Košickým samosprávnym krajom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom vyplýva, že nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu iným subjektom ako sú subjekty uvedené v čl. VI bodu 16 Zmluvy, pričom medzi tieto subjekty nepatrí žalobca.

Na základe uvedeného súd uzavrel, že žalobca neuzatvoril so žalovaným platnú zmluvu o nájme nebytových priestorov - stavby G.Č.. XXXX F.G. T. W. Č.. XXXX Y. Ú. T. Ú., preto žalobca neosvedčil svoje právo vstupovať do priestorov predmetu nájmu, ako ani potrebu dočasnej úpravy pomerov strán sporu tak ako to uvádza v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

O práve na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 C.s.p.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie na Okresný súd Košice II v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle ust. § 362 ods. 1 C.s.p. v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p. - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 C.s.p.)