

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 4Cob/22/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121207268  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zdenka Kohútová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7121207268.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Kohútovej a sudcov JUDr. Igora Ragana a JUDr. Júliusa Tótha v spore žalobcu: Royal industry s.r.o., Thurzova 8, 040 01 Košice, IČO: 36 598 186, zastúpený: JUDr. Danica Holováčová, advokátka, Čajakova 5, 040 01 Košice, IČO: 31 303 064 proti žalovaným 1. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, 2. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692, zastúpený: GARANT PARTNER legal s.r.o., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 36 856 380, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade proti uzneseniu Okresného súdu Košice I č.k. 32Cb/71/2021-75 zo dňa 22. septembra 2021, takto

### rozhodol:

I. O p r a v u j e záhlavie uznesenia Okresného súdu Košice I č.k. 32Cb/71/2021-75 z 22. septembra 2021 v označení žalovaného v 2. rade tak, že označenie žalovaného je TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692.

II. P o t v r d z u j e uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 32Cb/71/2021-75 z 22. septembra 2021 v napadnutom I. a IV. výroku.

III. M e n í uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 32Cb/71/2021-75 z 22. septembra 2021 v napadnutom II. a III. výroku tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti zamieta.

IV. M e n í uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 32Cb/71/2021-75 z 22. septembra 2021 v napadnutom V. výroku o náhrade trov konania tak, že stranám sporu nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

V. Stranám sporu nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením rozhodol takto:

I. Súd ukladá žalovanému v 1. aj v 2. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX zo dňa 1.4.2018, ktoré sa týka nehnuteľností v katastrálnom území V. - L. Y. a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere XXX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika

o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.42 o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 144 kancelária o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup> (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec V. - L. Y., na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XX.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a ukladá žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XX/XXXX zo dňa 1.4.2018 a zároveň zakazuje žalovanému v 1. a 2. rade vypratať nebytové priestory nachádzajúce sa v katastrálnom území V. - L. Y. a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere XXX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.42 o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 144 kancelária o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup> (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XX.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní otvoriť vodovodnú prípojku vody, vodovodnú prípojku teplej úžitkovej vody, plynovú prípojku zemného plynu a zapojiť elektrické pripojenie, ktoré boli vypnuté dňa 6.9.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území V. - L. Y. a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere XXX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.42 o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 144 kancelária o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup> (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XX.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vyúčtovať všetky náklady za elektrinu, vodu, teplú úžitkovú vodu a zemný plyn podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto média od 1.2.2021 do 6.9.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území V. - L. Y. a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere XXX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.42 o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 144 kancelária o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup> (ďalej len „turistická ubytovňa), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XX.XXX m<sup>2</sup>, katastrálne územie L.É. Y., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

IV. Žalobca je povinný podať v lehote 30 dní od vydania tohto uznesenia žalobu vo veci samej, o určenie, že nájomný vzťah zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX trvá, kde stranami sporu sú žalobca: Royal industry s.r.o., Thurzova 8, 040 01 Košice, IČO: 36 598 186 a žalovaný v 1. rade Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, žalovaný v 2. rade TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO KOŠICE, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice, Komenského 7, 040 11 Košice, IČO: 31 679 692.

V. Súd priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu voči žalovaným.

2. Súd prvej inštancie toto rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca návrhom, ktorý doručil súdu prvej inštancie dňa 8.9.2021 navrhol, aby súd nariadil neodkladné opatrenie vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade tak ako je uvedený vo výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie. Žalobca tento návrh odôvodnil tým, že žalobca ako nájomca uzatvoril dňa 1.4.2018 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 s Mestskou krytou plavárňou Košice. Nájomná zmluva bola uzatvorená k priestorom nachádzajúcim sa v Krytej plavárni Košice zapísanej na LV č. XXXXX, katastrálne územie L. Y., okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto na ul. Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach. Predmetom nájomnej zmluvy podľa čl. I. bod 3, písm. a) boli presne špecifikované priestory v tejto nehnuteľnosti a to reštaurácia o výmere XXX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.34 kuchyňa o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.35 sklad o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.365 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.38 schodisko o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere X,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.42 o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť č. 144 kancelária o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere XX,XX m<sup>2</sup>, miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere XX,XX m<sup>2</sup> (ďalej len „turistická ubytovňa) a tiež v zmysle čl. I. bodu 3 písm. b) Nájomnej zmluvy č. 1/2018 nájomca pre potreby svojich hostí môže využívať sociálne zariadenia a to miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži.

3. Žalobca ďalej uviedol, že na týchto prenajatých priestoroch vykonal žalobca so súhlasom pôvodného vlastníka nehnuteľností - prenajímateľa rozsiahlu rekonštrukciu, ktorá bola uznaná vo výške 248.177,78 eur. Prenajímateľ sa zaviazal, že túto sumu, ktorú vynaložil žalobca, bude prenajímateľ započítavať na

nájomnom. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ je povinný investíciu žalobcovi vrátiť, zníženú o započítané nájomné do 30 dní vystavenej faktúry v zmysle čl. VI. bod 6 nájomnej zmluvy.

4. Žalobca ďalej uviedol, že dňa 4.1.2021 došlo medzi predávajúcim - Mestská časť Košice - Staré Mesto a kupujúcim - Mesto Košice - žalovaným v 1. rade, k odpredaju Mestskej krytej plavárne a Mesto Košice sa stalo výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Žalobca zistil, že medzi žalovaným v 1. rade ako vlastníkom a žalovaným v 2. rade došlo dňa 25.2.2021 k uzatvoreniu nájomnej zmluvy Mestskej krytej plavárne, predmetom ktorej nie sú nebytové priestory a iné časti nehnuteľnosti a pozemky, ktoré ku dňu uzatvorenia tejto ďalšej nájomnej zmluvy už boli prenajaté tretím osobám, teda aj žalobcovi. Prehľad týchto prevádzok v areáli Mestskej krytej plavárne je uvedený v prílohe č. 4 tejto nájomnej zmluvy. Medzi tieto vyčlenené priestory patria aj priestory, ktoré boli prenajaté žalobcovi podľa nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018.

5. Žalobca uviedol, že žalovaný v 2. rade od februára 2021 začal neoprávnené zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu, chcel pristúpiť k výmene zámkov na dverách, ktoré má v prenájme žalobca. Žalovaný v 2. rade vystavoval žalobcovi faktúry za médiá spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti. Žalobca ich neuhrádzal z toho dôvodu, že so žalovaným v 2. rade nie je v žiadnom zmluvnom vzťahu a tiež z toho dôvodu, že suma v nich uvedená bola vyššia ako bolo dojednané v pôvodnej nájomnej zmluve zo dňa 1.4.2018. Žalovaný v 2. rade žalobcovi nepredložil žiadny hodnoverný doklad, ktorý by ho oprávňoval na vyúčtovávanie zálohových platieb na nájomné. Žalovaný v 2. rade následne žalobcovi zaslal list zo dňa 7.7.2021 nazvaný „odstúpenie od zmluvy o nájme“, v ktorom žalovaný v 2. rade uviedol, že žalobca je v omeškaní s platením nájomného a služieb spojených s nájmom, preto odstupuje od nájomnej zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia žalobcovi. Žalobca s týmto postupom žalovaného v 2. rade nesúhlasil, snažil sa dospieť k vzájomne prospešnému riešeniu danej situácie, avšak bezúspešne. Žalobca zároveň upozorňoval žalovaného v 2. rade na jeho nezákonné konanie, žalobca upozorňoval aj žalovaného v 1. rade, s ktorým je v zmluvnom vzťahu vyplývajúcom z nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018. Preto je žalobca toho názoru, že odstúpenie od nájomnej zmluvy, ktoré žalobcovi zaslal žalovaný v 2. rade je absolútne neplatným právnym úkonom, čo znamená, že nevyvoláva žiadne právne následky a preto nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade naďalej stále trvá na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018.

6. Žalobca ďalej uviedol, že v snahe o vyriešenie tejto situácie sa dožadoval správneho vyúčtovania platieb za odobrané médiá v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy a cenníkov osôb, ktoré médiá - plyn, studenú vodu, teplú úžitkovú vodu a elektrickú energiu dodávajú do predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný v 2. rade toto vyúčtovanie žalobcovi nevedel poskytnúť. Žalovaný v 2. rade dňa 3.9.2021 na vchodové dvere predmetnej prenajatej prevádzky žalobcu vyvesil oznam, že v pondelok 6.9.2021 bude spoločnosť žalobcu po neuhradení platieb za energie odpojená od médií. Dňa 6.9.2021 skutočne došlo k nezákonnému zásahu žalovaného v 2. rade do výkonu nájomných práv žalobcu a tiež do výkonu podnikateľskej činnosti žalobcu a to prevádzkovaných reštauračných služieb v prenajatých priestoroch, čím žalobcovi ihneď vznikla škoda po odpojení elektrickej energie a došlo k znehodnoteniu rýchlokaziaciach sa potravín uskladnených v mrazničkách a chladničkách žalobcu v týchto prenajatých priestoroch. Taktiež bolo nutné zrušiť dohodnuté podnikateľské akcie žalobcu v týchto priestoroch. Z toho žalobcovi naďalej reálne a bezprostredne hrozí škoda veľkého rozsahu. Preto je žalobca toho názoru, že je potrebné urýchlene riešiť túto situáciu a preto podal návrh na neodkladné opatrenie, aby došlo k okamžitému zásahu vo vzťahu k žalovanému v 2. rade aj k žalovanému v 1. rade, ktorý je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a s ktorým je žalobca v nájmomnom vzťahu. Obaja žalovaní bránia žalobcovi v pokojnom užívaní predmetu nájmu.

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

8. Z výpisu z LV č. XXXXX a čiastočného výpisu z LV č. XXXXX okres Košice I, obec V. - L. Y., katastrálne územie: L. Y. súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 1. rade je evidovaný ako vlastníkom stavby súp. č. XXX krytá plaváreň stojaca na pozemku parcely reg. C parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m<sup>2</sup>, na základe titulu nadobudnutia - rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy č. 2021000036, V-379/2021 zo dňa 27.1.2021 - č. zmeny 78/21. Súd prvej inštancie taktiež zistil, že správu k objektu postavenom na pozemku par. č. XXXX/X, krytá plaváreň, pre vlastníka vykonáva spoločnosť Mestská krytá plaváreň, Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374.

9. Zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 uzavretej dňa 1.4.2018 medzi prenajímateľom: Mestská krytá plaváreň, Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374 a nájomcom: Royal Industry s.r.o, Thurzova 8, Košice, IČO: 36 598 186 (žalobca) súd prvej inštancie zistil skutkové okolnosti vyplývajúce z listu vlastníctva č. XXXXX a tvrdené žalobcom ohľadom vzniku nájomného vzťahu; špecifikáciu prenajatých priestorov (príloha zmluvy - Zoznam miestností a pôdorys), účelu nájmu a doby trvania nájmu; dohodu o výške a splatnosti nájomného a služieb s ním súvisiacich v nadväznosti na investovanie do nebytových priestorov a následnej refundácie (čl. III v spojení s čl. VII); možnosti ukončenia nájomného vzťahu (čl. III. bod 5.; čl. VI). Súd prvej inštancie zistil, že uvedená zmluva nahradila pôvodnú zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2013 zo dňa 16.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov a tiež skutočnosť, že nájomný vzťah bol uzavretý na dobu neurčitú.

10. Z Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.1.2021 uzavretej medzi predávajúcim Mestská časť Košice - Staré mesto, Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice, IČO: 00 690 937 a kupujúcim: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00691135 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 katastrálne územie L. Y. zapísanej na LV č. 10774; predmetom prevodu je príslušenstvo stavby a vonkajšie úpravy stavby; predmetom prevodu vlastníctva nie je pozemok. Súd z obsahu zmluvy zistil, že kupujúci (žalovaný v 1. rade) mal vedomosť o existencii nájomných vzťahov k danej nehnuteľnosti (čl. V. bod 2. a príloha č. 3 zmluvy).

11. Z Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021 uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00691135 (žalovaný v 1. rade) a nájomcom: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, Košice, IČO: 31679692 (žalovaný v 2. rade) a 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. Predmet nájmu v zmysle uvedenej zmluvy je okrem slovného vymedzenia vyznačený aj na kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Doba nájmu bola stanovená na dobu neurčitú s uvedením možností jeho ukončenia (čl. IV). Súd prvej inštancie z obsahu zmluvy zistil akým spôsobom sa prenajímateľ snažil zabezpečiť správu prevádzok a podnájom prevádzok (čl. IX). 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. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 1.4.2018; s Nájomnou zmluvou č. 2014/MKP/NZ/005 zo dňa 28.8.2014; s Nájomnou zmluvou č. 2013/MKP/RE/004 zo dňa 28.3.2013.

12. Z obsahu listu žalovaného v 1. rade (Mesto Košice) datovaného 13.4.2021 a adresovaného žalobcovi súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 1. rade oznámil žalobcovi, že s účinnosťou od 27.1.2021 sa stal vlastníkom objektu Mestskej krytej plavárne (MPK) a vstúpil do pozície prenajímateľa v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018 (2018/MKP/NZ/001) a ponúkol žalobcovi možnosť ukončenia nájomného vzťahu dohodou z dôvodu, že v objekte Mestskej krytej plavárne má byť realizovaná rekonštrukcia.

13. Z daňového dokladu - dobropisu č. 1819100035 vystaveného dňa 10.6.2021 k č. zmluvy 2018/MKP/NZ/001 spoločnosťou Mestská krytá plaváreň pre odberateľa- žalobcu súd prvej inštancie zistil, že ním boli vyúčtované skutočné náklady za energie a služby za rok 2020 a tiež množstvo odobratých energií žalobcom počas roka 2020.

14. Z listu žalovaného v 2. rade datovaného 7.7.2021 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 2.7.2021 je v omeškaní s platením nájomného a služieb spojených s nájmom, preto odstupuje od nájomnej zmluvy č. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 1.4.2018; odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia. Zároveň súd prvej inštancie zistil, že žalobcovi umožnil uzavretie zmluvy o podnájme s podmienkou uhradenia dlžného nájomného.

15. Z listov žalobcu datovaných 23.7.2021 a adresovaných žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade súd prvej inštancie zistil, že žalobca oznámil žalovanému v 1. rade, že odstúpenie od zmluvy

(všetky nájomné zmluvy uzavreté medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom po jeho právnom predchodcovi a žalobcom) zaslané žalobcovi žalovaným v 2. rade považuje za neplatné v celom rozsahu z dôvodov, ktoré uviedol a zároveň trval na existencii platne uzavretého nájomného vzťahu medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom.

16. Z listu spoločnosti IURISTICO s.r.o. datovaného 12.8.2021 a adresovaného žalobcovi cez právneho zástupcu žalovaného v 2. rade a z príloh súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 2. rade odôvodnil zákonnosť svojich právnych úkonov smerujúcich k ukončeniu nájomných zmlúv uzavretých medzi prenajímateľom - žalovaným v 1. rade a nájomcom - žalobcom.

17. Z mailovej komunikácie medzi žalovaným v 2. rade a žalobcom prebiehajúcej v mesiaci 09/2021 súd prvej inštancie zistil, že strany mali záujem na zmierlivom riešení aj cez zaslanie „neformálneho vyúčtovania“ odobratých médií a návrhu dohody o generálnom urovaní.

18. Z foto oznamu vyveseného na dverách prenajatých priestorov žalobcu súd prvej inštancie zistil skutočnosti tvrdené žalobcom ohľadom odpojenia prenajatých priestorov od médií.

19. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ustanovení §§ 324, 325, 326, 328, 329, 336 C.s.p., ktoré upravujú nariadenie neodkladného opatrenia, ďalej podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú nájomnú zmluvu, podľa ustanovenia § 720 Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

20. Súd prvej inštancie uviedol, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení žalobca musí osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver súdu o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo navrhovateľa ohrozené. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania nároku žalobcu. Neodkladné opatrenie neprejudikuje nárok, ktorý je ohrozený, pretože ide o procesné rozhodnutie, ktorým sa žiaden nárok nepriznáva, ani sa nedeclaruje, či tu právo je, alebo nie je. Súd pri rozhodovaní musí zvážiť, či v dôsledku nariadenia neodkladného opatrenia sa 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.

21. Súd prvej inštancie z predložených listinných dôkazov mal za preukázané, že žalovaný v 1. rade je výlučným vlastníkom nehnuteľností, v ktorých sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory žalobcu na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.4.2018. Žalovaný v 1. rade sa stal novým vlastníkom týchto nehnuteľností a vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa potom ako sa stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti po odpredaji tejto nehnuteľnosti Mestskou časťou Košice - Staré mesto. Za nesporné súd prvej inštancie považoval aj to, že žalovaný v 1. rade oznámil túto skutočnosť, že ako nový vlastník vstupuje do nájomného vzťahu medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom. Za nesporné súd považoval aj zmluvné ustanovenia nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018 ohľadom platieb nájomného.

22. Súd prvej inštancie z predložených listinných dôkazov mal za preukázané, že výkon práv prenajímateľa vo vzťahu k žalobcovi realizoval žalovaný v 2. rade, čo vyplýva z ich vzájomnej písomnej a e-mailovej komunikácie. Žalovaný v 2. rade zaslal žalobcovi odstúpenie od nájomnej zmluvy. Žalovaný v 2. rade však neosvedčil právnu legitimitu na takéto konanie voči žalobcovi a preto súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný v 2. rade nie je na základe predložených listinných dôkazov oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade a teda nie je oprávnený vykonávať správu majetku žalovaného v 1. rade vo vzťahu k predmetnej krytej plavárni a priestorov, ktoré sa v tejto nehnuteľnosti nachádzajú, pretože správu majetku vykonáva Mestská krytá plaváreň, ktorá bola aj pôvodne prenajímateľom nehnuteľnosti podľa zmluvy o nájme zo dňa 1.4.2018.

23. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že 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 zo dňa 7.7.2021 zanikol v dôsledku odstúpenia žalovaného v 2. rade od nájomnej zmluvy. Žalobca osvedčil nájomný vzťah, ktorému sa má

poskytnúť ochrana neodkladným opatrením a preto súd prvej inštancie vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v I. výroku uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia.

24. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že žalobca sa v návrhu domáhal aj toho, aby do prenajatých priestorov mu boli dodávané naďalej médiá - plyn, voda, elektrická energia, kúrenie, pretože je tu nebezpečenstvo hroziacej ujmy, teda, že bez neodkladnej úpravy pomerov bude právo žalobcu ohrozené, prípadne, že hrozí škoda na majetku žalobcu. Navyše v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia už došlo k odpojeniu žalobcu od dodávky elektriny a od ostatných médií, dňa 6.9.2021. Došlo tým k ohrozeniu práv žalobcu pri výkone jeho nájomných práv a je nebezpečenstvo vzniku ďalšej škody na prenajatých priestoroch, napr. znehodnotenie potrubí, znemožnenie uskutočňovania plánovaných akcií napr. oslavy, svadby, v prenajatej reštaurácii. Preto súd prvej inštancie vyhovel návrhu žalobcu aj v ďalších výrokoch z toho dôvodu, že je zachovaný princíp efektívnosti, pretože bez jeho nariadenia by sa žalobca nemohol domôcť ochrany svojho užívacieho práva. Z toho dôvodu súd prvej inštancie uložil žalovanému zdržať sa konkrétneho konania a to odpojenia od médií a preto nariadil žalovaným naďalej poskytovať žalobcovi zmluvne dohodnuté služby, ktoré vyplývajú zo samotného záväzkového - nájomného vzťahu, v ktorom žalobca vystupuje ako nájomca a žalovaný v 1. rade ako prenajímateľ, ktorý realizuje kroky k zabráneniu užívania predmetných nebytových priestorov a to prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako správcu.

25. 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 ani žalovaného v 1. rade ako vlastníka nebytového priestoru. Neodkladným opatrením nie sú dotknuté oprávnené záujmy žalovaných, pretože prípadné nároky voči žalobcovi si môžu uplatňovať samostatnou žalobou. V konaní o nariadení neodkladného opatrenia sa zohľadňuje najmä to, že ide len o dočasné procesné opatrenie súdu, trvanie ktorého je obmedzené a môže byť za podmienok uvedených v zákone zrušené. Neodkladné opatrenie nastolí určitý stav len dočasne a bez ujmy na konečnú ochranu strán sporu poskytnutú až rozhodnutím súdu vo veci samej.

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

27. Súd prvej inštancie vo IV. výroku zároveň uložil žalobcovi, aby podal do 30 dní žalobu vo veci samej o určenie, že nájomný vzťah zo zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.4.2008 č. 1/2008, trvá.

28. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 C.s.p. tak, že úspešnému žalobcovi priznal proti neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, ktoré sú mu povinní nahradiť obaja neúspešní žalovaní.

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

30. Žalovaný v 1. rade v odvolaní uviedol, že závery súdu prvej inštancie sú v rozpore s obsahom návrhu a predložených listín, pretože zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 uzavretej medzi Mestskou krytou plavárňou a žalobcom dňa 1.4.2018 vyplýva, že Mestská krytá plaváreň bola správcou tejto nehnuteľnosti a jej vlastníkom bola Mestská časť Košice - Staré mesto. Súdu prvej inštancie bolo známe, že došlo k zmene vlastníka, no z neznámych dôvodov súd považoval naďalej za správcu nehnuteľnosti Mestskú krytú plaváreň. Mestská krytá plaváreň je rozpočtovou organizáciou, ktorú zriadila Mestská časť Košice - Staré mesto a od nového vlastníka predmetnej krytej plavárne - Mesta Košice nemá poverenie na výkon správy majetku Mesta Košice a teda ani predmetnej Mestskej krytej plavárne. Napriek tomu súd prvej inštancie v ods. 8. odôvodnenia napadnutého uznesenia uvádza, že zistil, že správu objektu Mestská krytá plaváreň vykonáva spoločnosť Mestská krytá plaváreň. Súdu bol známy aj obsah listiny oznámený o zmene vlastníka krytej plavárne zo dňa 13.4.2021, z ktorého vyplýva, že Mesto Košice oznamuje žalobcovi, že sa stal vlastníkom objektu Mestskej krytej plavárne a teda vstúpil do pozície prenajímateľa a zároveň Mesto Košice oznamuje žalobcovi, že spoločnosť TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o. Košice, teda žalovaný v 2. rade zastupuje Mesto Košice ako vlastníka objektu v celom rozsahu a to výslovne aj vo vzťahu k platbám nájomného a zálohových úhrad

za odber médií. Zároveň súdu prvej inštancie aj žalobcovi bol známy obsah plnomocenstva, ktorým Mesto Košice ako vlastníka poverilo žalovaného v 2. rade, okrem iného na „výber nájomného a zálohových platieb“. Žalobca ani súd prvej inštancie preto nemohol považovať za sporné to, že žalovaný v 2. rade je oprávnený prijímať úhrady nájomného a zálohových platieb spojených s prenájmom jednotlivých objektov v priestoroch Mestskej krytej plavárne. Nie je v tomto konaní relevantné akú časť nehnuteľnosti Mestskej krytej plavárne Mesto Košice prenajalo aj spoločnosti TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o.. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o. - žalovaný v 2. rade je splnomocnený nielen voči sebe samému na výber nájomného, ale aj na výber nájomného voči tretím subjektom za Mesto Košice a to voči tým, ktorí sú nájomcami priestorov nachádzajúcich sa v tejto nehnuteľnosti. Ďalej žalovaný v 1. rade uviedol, že z čl. III. nájomnej zmluvy jasne vyplýva výška a splatnosť nájomného a zálohových platieb za energie, ktoré bol žalobca povinný platiť prenajímateľovi, resp. na základe splnomocnenia a oznámenia Mesta Košice zo dňa 13.4.2021 spoločnosti TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o. Z podania žalobcu vyplýva, že žalobca neplatil zálohové platby, pretože sa domáhal od Mesta Košice, aby žalobcovi vystavil faktúry, pretože faktúry, ktoré vystavil žalovaný v 2. rade nepovažuje žalobca za zákonné a odmieta akceptovať splnomocnenie, ktoré Mesto Košice udelilo pre žalovaného v 2. rade o čom žalobcu aj informovalo oznámením zo dňa 13.4.2021. Preto žalobca ako nájomca nebol oprávnený nerešpektovať toto plnomocnenstvo žalovaného v 1. rade udelené pre žalovaného v 2. rade.

31. Žalovaný v 1. rade ďalej v odvolaní uviedol, že z predložených listín je zrejmé, že žalobca nezaplatil zálohové platby za energie ani len vo výške, ktorú by sám považoval za správnu, aj keď žalovaný v 2. rade na základe plnomocenstva od žalovaného v 1. rade bol oprávnený nájomné a zálohové platby prijímať a bol oprávnený zaslať výzvu na zaplatenie a tiež odstúpenie od nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie opomenul tieto listiny riadne vyhodnotiť, vôbec sa predmetným plnomocnenstvom nezaoberal a následne ani s tým, prečo žalobca neakceptoval poverenie žalovaného v 1. rade pre žalovaného v 2. rade prijímať nájomné a zálohové platby na jednotlivé médiá. Takto žalobca sám spôsobil vznik dôvodu na odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany žalovaného v 2. rade.

32. Žalovaný v 1. rade ďalej v odvolaní uviedol, že o splnomocnení žalovaného v 2. rade zo strany žalovaného v 1. rade mal žalobca vedomosť, ako príklad možno uviesť aj „fakturácie nájomného - sprievodný list“ zo dňa 7.5.2021, ktorým žalovaný v 2. rade vyzval žalobcu na uhradenie faktúr za energie a nájomné a zároveň uviedol, že zastupuje Mesto Košice na základe plnej moci ohľadom výberu nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte Mestskej krytej plavárne. K tomuto listu bolo priložené aj plnomocnenstvo žalovaného v 1. rade pre žalovaného v 2. rade zo dňa 31.3.2021. Ďalej žalovaný v 1. rade uviedol, že z dôvodu predídania akýmkoľvek pochybnostiam, žalovaný v 1. rade zaslal žalobcovi dňa 14.9.2021 odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany Mesta Košice a to z toho dôvodu, že žalobca spochybňuje odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaného v 2. rade. Za tohto stavu už nemôže žalobca tvrdiť, že by nárok žalobcu vyplývajúci z nájomnej zmluvy mohol byť považovaný za dôvodný a pretrvávajúci, keď žalobca sám neplatením platieb zapríčinil naplnenie dôvodov pre odstúpenie od nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018. Žalovaný v 1. rade v ďalšom písomnom podaní, ktoré zaslal súdu prvej inštancie dňa 13.10.2021, po podaní odvolania, oznámil, že toto odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany Mesta Košice bolo žalobcovi doručené 8.10.2021 a teda týmto dňom zanikol nájomný vzťah a teda aj práva žalobcu ako nájomcu k predmetnej nehnuteľnosti. Touto informáciou Mesto Košice v čase podania odvolania nedisponovalo, preto dodatočne zaslalo doručenkou súdu s týmto oznámením.

33. Ďalej žalovaný v 1. rade v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení nerešpektoval princíp proporcionality, pretože žalobca neuhradil žiadnu faktúru vystavenú žalovaným v 2. rade za žalovaného v 1. rade, aj keď bol žalobca oboznámený s tým, že má uskutočňovať tieto platby pre žalovaného v 2. rade. Napriek tomu súd prvej inštancie vydal predmetné neodkladné opatrenie, v dôsledku ktorého žalobca naďalej realizuje svoju podnikateľskú činnosť v priestoroch, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy bez toho, aby uhradil čo i len mesačnú zálohovú platbu za energie dohodnuté v nájomnej zmluve. Nárok žalobcu vyplývajúci z nájomnej zmluvy je nanajvýš pochybný, ak došlo k platnému odstúpeniu od nájomnej zmluvy. Žalobca naďalej neuhrádza tieto platby a nie je v súlade s princípom proporcionality, aby obaja žalovaní financovali podnikanie žalobcu a realizovali za neho platby za energie spotrebované žalobcom. V prejednávanom spore nárok žalobcu na plnenie z nájomnej zmluvy sa preto nemohol javiť súdu prvej inštancie ako pravdepodobný, pretože z obsahu listín vyplýva, že boli splnené podmienky pre odstúpenie od nájomnej zmluvy a argumenty žalobcu sú založené na neodôvodnenom nerešpektovaní vôle žalovaného v 1. rade ako vlastníka nechať sa

zastupovať splnomocnencom - žalovaným v 2. rade, o čom mal žalobca vedomosť. Z opatrnosti od predmetnej nájomnej zmluvy z 1.4.2018 odstúpilo aj Mesto Košice a to znamená, že pochybnosť žalobcu, či žalovaný v 2. rade bol splnomocnený na samotné odstúpenie od zmluvy, už nie je v tomto spore relevantné. Preto žalovaný v 1. rade navrhol, aby odvolací súd zrušil nariadené neodkladné opatrenie.

34. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie aj žalovaný v 2. rade a to z dôvodov, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, vec nesprávne právne posúdil a nesprávnym procesným postupom znemožnil strane sporu, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Žalovaný v 2. rade uviedol, že súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia na jedinej skutočnosti a to na tom, že žalovaný v 2. rade neosvedčil svoju právnu legitimitu konať voči žalobcovi v mene Mesta Košice - žalovaného v 1. rade, pokiaľ ide o správu majetku žalovaného v 1. rade - Mestskej krytej plavárne. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal z jediného dôkazu a to z listu vlastníctva č. XXXXX, z ktorého vyplýva, že správu predmetného majetku vykonáva správca - Mestská krytá plaváreň, rozpočtová organizácia zriadená Mestskou časťou Košice - Staré mesto, teda pôvodným vlastníkom predmetu nájmu. K tomu žalovaný v 2. rade uviedol, že evidencia v katastri nehnuteľnosti je síce vedená zásadou materiálnej publicity, to však neznamená, že údaje evidované v katastri nehnuteľnosti sú hodnoverné a podľa § 70 ods. 2 Zákona o katastri nehnuteľnosti aj záväzné. Táto hodnovernosť platí len do okamihu pokiaľ sa nepreukáže opak v zmysle § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona. Žalovaný v 2. rade uviedol, že z LV č. XXXXX, katastrálne územie V. - L. Y. vyplýva, že správu tohto majetku vykonáva Mestská krytá plaváreň. Súd prvej inštancie mal však k dispozícii listinné dôkazy, ktoré tento zápis v katastri nehnuteľnosti vyvracajú a to zmluvu o nájme uzatvorenú medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a žalovaným v 2. rade ako nájomcom, kde v čl. IX. bod 3 je uvedené, že žalovaný v 2. rade je oprávnený vykonávať správu aj tých častí prenajatej Mestskej krytej plavárne, ktoré majú v nájme tretie osoby a je oprávnený zastupovať prenajímateľa pri plnení práv a povinností vyplývajúcich z týchto zmluvných vzťahov s tretími osobami. Už z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že žalobca predložil súdu ako dôkaz aj plnú moc zo dňa 31. marca 2021, ktorou žalovaný v 1. rade ako vlastník splnomocnil žalovaného v 2. rade na zastupovanie pri všetkých právnych úkonoch, vrátane výberu nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Mestskej krytej plavárni, jednotlivými nájomcami. Taktiež súd prvej inštancie mal k dispozícii oznámenie o zmene vlastníka krytej plavárne zo dňa 13. apríla 2021, v ktorom žalovaný v 1. rade ako vlastník oznamuje žalobcovi, že sa stal vlastníkom predmetu nájmu na základe kúpnej zmluvy a zároveň, že správu tohto objektu Mestskej krytej plavárne vykonáva žalovaný v 2. rade. Z toho vyplýva, že tieto listiny vyvracajú zápis v katastri nehnuteľnosti o správcovi predmetnej nehnuteľnosti Mestskej krytej plavárne. Preto súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým záverom a následne vec nesprávne právne posúdil a nesprávne rozhodol, ak vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaný v 2. rade ďalej v odvolaní uviedol, že ku dňu 30. júna 2021 došlo k zániku spoločnosti Mestská krytá plaváreň na základe rozhodnutia zriaďovateľa Košice - Mestská časť Staré mesto o zrušení tejto rozpočtovej organizácie.

35. Žalovaný v 2. rade ďalej v odvolaní uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za nedostatočne odôvodnené a preto vykazuje znaky arbitrárnosti, absentuje v ňom zásadné vysvetlenie dôvodov, prečo súd prvej inštancie nezohľadnil dôkazy, ktoré mu predložil žalobca a z ktorých jednoznačne vyplýva oprávnenie žalovaného v 2. rade konať v mene žalovaného v 1. rade v pozícii správcu nehnuteľnosti, vrátane tých, ktoré užíva na základe nájomnej zmluvy. Nedostatočná presvedčivosť odôvodnenia rozhodnutia je aj vo vzťahu k III. výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd uložil žalovanému v 2. rade povinnosť predložiť žalobcovi vyúčtovanie všetkých nákladov za elektrinu, plyn, vodu a teplú úžitkovú vodu za obdobie od 1.2.2021 do 6.9.2021. Týmto súd prvej inštancie sám spochybnil svoj skutkový záver o tom, že žalovaný v 2. rade nie je oprávnený vykonávať správu nehnuteľnosti, vrátane nebytového priestoru užívaného žalobcom, ak podľa záverov súdu prvej inštancie nie je žalovaný v 2. rade oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade a vykonávať správu nebytového priestoru užívaného žalobcom, nemohol súd prvej inštancie uložiť žalovanému v 2. rade ani povinnosť vyúčtovať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Preto tento III. výrok uznesenia súdu prvej inštancie považuje žalovaný v 2. rade za zmatečný, nedostatočne odôvodnený a arbitrárny. Navyše súd prvej inštancie v tomto odseku uložil vyúčtovať tieto náklady za obdobie od 1.2.2021 do 6.9.2021, teda k mesiacu september 2021, avšak takáto povinnosť

vyúčtovať náklady k mesiacu september nevyplýva obom žalovaným ani zo zmluvy o nájme, ani zo žiadneho právneho predpisu. Zálohové platby mal žalobca platiť do 20. dňa každého mesiaca, ktorý predchádza mesiacu aktuálnemu a vyúčtovanie nákladov má byť uskutočnené raz ročne do 30. apríla 2021 nasledujúceho roka. To znamená, že povinnosť vyúčtovania platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za rok 2021 si mohol prenajímateľ splniť až do 30. apríla 2022. Preto takáto povinnosť pre žalovaných nevyplývala ku dňu rozhodnutia súdu v septembri 2021.

36. Žalovaný v 2. rade ďalej uviedol, že súd prvej inštancie absolútne opomenul to, že žalobca porušoval svoje povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy o nájme, ktorá bola ukončená až k 14. júlu 2021, tým, že od marca 2021 neplatil ani nájomné, ani platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, avšak predmet nájmu užíval a užíva ho aj v súčasnosti. Ak mal žalobca pochybnosti o tom, čo žalovaný v 2. rade môže konať v mene žalovaného v 1. rade, nič žalobcovi nebránilo obrátiť sa priamo na vlastníka nehnuteľnosti a to žalovaného v 1. rade a overiť si oprávnenie žalovaného v 2. rade, konať v mene žalovaného v 1. rade ako nového vlastníka predmetnej nehnuteľnosti s možnosťou, aby žalobca uhradil tieto platby priamo vlastníkovi, teda žalovanému v 1. rade. Napriek tomu žalobca vedome užíva cudziu nehnuteľnosť, neplatí za jej užívanie ani nájomné, ani platby za odobraté médiá - plyn, voda, elektrina. Žalobca týmto zneužil zmenu vlastníka predmetu nájmu, aby sa vyhol plneniu povinností, ktoré pre neho vyplývajú zo Zmluvy o nájme zo dňa 1.4.2018. Nič žalobcu neopravňuje k tomu, aby prestal uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s nájmom, ak predmet nájmu užíva a odoberal vodu, plyn a elektrinu. Takýto výkon práv nepožíva právnu ochranu, pretože je v rozpore s dobrými mravmi a preto súd prvej inštancie nemal na základe takéhoto výkonu práva žalobcu nariadiť neodkladné opatrenie. Žalovaný v 2. rade poukázal ešte na to, že súd prvej inštancie pred rozhodnutím nereagoval na žiadosť žalovaného v 2. rade, aby mu bol sprístupnený elektronický spis, čím boli porušené práva žalovaného v 2. rade na spravodlivý proces. Preto žalovaný v 2. rade navrhol, aby odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie.

37. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu oboch žalovaných uviedol, že odvolania nepovažuje za dôvodné. Uviedol, že ak žalovaný v 2. rade namieta, že mu súd prvej inštancie pred vydaním rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia odmietol sprístupniť elektronický spis, nemožno takéto konanie súdu podľa § 97 C.s.p. považovať za rozporné, pretože s procesnou aktivitou žalovaného pred nariadením neodkladného opatrenia sa neráta. Pred nariadením neodkladného opatrenia Civilný sporový poriadok neprezumuje vykonanie rozsiahleho dokazovania v rámci konania pred súdom prvej inštancie. Žalobca uviedol, že nárok nemusí byť dokázaný, musí byť však osvedčený a žalobca uplatnený nárok osvedčil tak, ako to správne uviedol súd prvej inštancie.

38. Žalobca ďalej v odvolacej replike uviedol, 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 neoprávnené odvodzuje z plnej moci zo dňa 31.3.2021 a z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 25.2.2021. Žalobca opätovne poukazuje na to, 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 nebytových priestorov č. 1/2018 z 1.4.2018. Žalobca uviedol, že z nájomnej zmluvy, ktorú uzatvoril žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade dňa XX.X.XXXX z čl. 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. Žalobca ďalej k úhrade nájomného a služieb spojených s nájmom a k vyúčtovaniu nájomného uviedol, že ako to vyplýva z Nájomnej zmluvy č. 1/2018 z 1.4.2018, ktorú uzatvoril žalobca ako nájomca z jej čl. I. bod 3 písm. a)

vyplýva, že zo strany žalobcu so súhlasom pôvodného majiteľa bola vykonaná rozsiahla rekonštrukcia, ktorá bola majiteľom - Mestskou časťou Košice - Staré mesto, resp. Mestskou krytou plavárňou uznaná v sume 248.177,78 eur, ktorú sa zaviazal vlastníak nehnuteľnosti započítavať na nájomnom, ktoré má platiť žalobca. V čl. VII. bod 7 tejto nájomnej zmluvy dohodli, že ak dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ je povinný investíciu vrátiť ako refundovateľnú, zníženú o započítané nájomné. Z toho vyplýva, že nemohlo dôjsť k omeškaniu žalobcu s platbami nájomného a obaja žalovaní tieto ustanovenia nájomnej zmluvy účelovo prehliadajú a vôbec sa k nim v tomto konaní nevyjadrujú. Zo strany oboch žalovaných nedošlo k vystaveniu ani jedinej faktúry za takéto nájomné, ktorú by bolo možné započítať oproti vynaloženým nákladom žalobcu na rekonštrukciu nehnuteľnosti.

39. Žalobca ďalej v odvolacej replike k platbám za energie uviedol, že dňa 29.10.2021 boli žalobcovi na základe nariadeného neodkladného opatrenia súdu prvej inštancie zo dňa 22.9.2021 v tomto konaní, doručené vyúčtovacie faktúry za obdobie mesiacov od 1.3.2021 až do 31.7.2021 a to faktúrou č. 20215308 zo dňa 5.10.2021. Z tejto faktúry však nevyplýva, žeby mal žalobca nedoplatok na energiách, plyne alebo iných médiách. Z tejto faktúry vyplýva, že žalobca má nárok na preplatok vo výške 1.378,06 eur, ktorý vyčíslil žalovaný v 2. rade už uvedenou faktúrou č. 20215308. Preto, ak má žalobca preplatok, nebol dôvod na odstúpenie od predmetnej zmluvy o nájme zo dňa 1.4.2018 a takéto odstúpenie od zmluvy je absolútne neplatné, ak dôvodom pre odstúpenie malo byť práve neuhradenie čiastkových faktúr za poskytovanie služieb spojených s nájmom, čo z uvedenej faktúry vystavenej samotným žalovaným v 2. rade nevyplýva.

40. Žalobca ešte v odvolacej replike k odstúpeniu žalovaného v 1. rade od predmetnej zmluvy o nájme zo dňa 1.4.2018 a to písomným podaním zo dňa 14.9.2021 uvádza, že sám žalovaný v 1. rade týmto odstúpením od zmluvy potvrdzuje, že odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaného v 2. rade písomným podaním zo dňa 7.7.2021 je neplatné pre nedostatok akejkoľvek legitimácie žalovaného v 2. rade na vykonanie takéhoto úkonu. Preto je odstúpenie žalovaného v 2. rade od zmluvy absolútne neplatné. Neplatné je aj odstúpenie žalovaného v 1. rade od zmluvy písomným podaním zo dňa 14.9.2021, pretože predmetom návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo odstúpenie žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy, ale odstúpenie žalovaného v 2. rade od nájomnej zmluvy. Žalobca nie je v omeškani s platením ani vo vzťahu k žalovanému v 1. rade, ani vo vzťahu k žalovanému v 2. rade, čo potvrdzuje aj predmetná faktúra č. 20215308 zo dňa 5.10.2021, ktorú vystavil žalovaný v 2. rade a vyplýva z nej, že žalobca má preplatok na energiách vo výške 1.378,06 eur. Teda žalobca nie je v omeškani s úhradou týchto platieb ani s úhradou nájomného, pretože z nájomnej zmluvy sa malo započítavať nájomné na náklady, ktoré vynaložil žalobca na predmetnú nehnuteľnosť. Preto v tomto konaní bola preukázaná potreba nariadenia neodkladného opatrenia, pretože obaja žalovaní neoprávnene zasahovali do výkonu nájomných práv žalobcu, ktoré žalobcovi vyplývajú zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 z 1.4.2018. Naďalej existuje potreba usporiadania vzťahov na základe predmetného neodkladného opatrenia, až kým vo veci nebude rozhodnuté rozsudkom vo veci samej na základe žaloby zo dňa 11.10.2021, ktorú podal žalobca na základe IV. výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým súd uložil žalobcovi, aby do 30 dní od vydania rozhodnutia v neodkladnom opatrení podal žalobu vo veci samej o určenie, že nájomný vzťah z predmetnej nájomnej zmluvy trvá. Preto žalobca navrhol, aby odvolací súd potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne.

41. Žalovaný v 1. rade v odvolacej duplike uviedol, že jedným z procesných práv účastníka konania je právo nahliadať do súdneho spisu a Civilný sporový poriadok nepozná inštitút odmietnutia tohto práva účastníkovi ani v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia. K spornosti ohľadom správy predmetnej nehnuteľnosti Mestskej krytej plavárne zo strany žalovaného v 2. rade, žalovaný v 1. rade uviedol, že dňa 31.3.2021 splnomocnil žalovaného v 2. rade na výkon správy predmetnej nehnuteľnosti a z tejto plnej moci je jasné akých úkonov sa plná moc týka. Žalovaný v 1. rade 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. Okrem toho Mesto Košice zaslalo žalobcovi aj ostatným nájomcom list, v ktorom informovalo, že žalovaný v 2. rade zastupuje žalovaného v 1. rade ako vlastníka nehnuteľnosti v plnom rozsahu a osobitne boli títo nájomcovia, aj žalobca upozornení, že zastupovanie sa týka aj platieb nájomného a zálohových úhrad za odber médií. Napriek tomu žalobca nerešpektuje plnomocenstvo udelené žalovanému v 2. rade zo strany žalovaného v 1. rade a nájomné ani platby za energie neplatil. K úhrade nájomného zálohových platieb žalovaný v 1. rade uviedol, že ak žalobca poukazuje na preplatok, ktorý vyčíslil žalovaný v 2. rade faktúrou zo

dňa 5.10.2021 č. 20215308, toto považuje žalovaný v 1. rade za nepodstatné, pretože nepreukazuje pravidelnosť platieb za energie. Taktiež je nepodstatné ani tvrdenie, že nájomca bol oprávnený na započítanie svojej investície oproti platbám nájomného, čo je taktiež v tomto prípade nedôležité, pretože nájomca neplatil pravidelne ani zálohové platby. Zálohové platby mal žalobca uhrádzať do 20. dňa v mesiaci, tieto zálohové platby neplatil žalobca riadne a načas. V nájomnej zmluve z 1.4.2018, ktorú mal žalobca uzatvorenú, nie je ustanovenie, ktoré by oprávňovalo žalobcu na započítanie zálohových platieb, preto bol žalobca povinný pravidelne uhrádzať tieto zálohové platby. Preto súd prvej inštancie nemohol považovať nárok žalobcu za pravdepodobný, ak poznal ustanovenia nájomnej zmluvy a bol si vedomý toho, že k platbám nájomného a zálohových platieb na služby nedochádzalo riadne a načas.

42. Žalovaný v 1. rade v odvolacej duplike k odstúpeniu žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy uviedol, že tým, že Mesto Košice odstúpilo od nájomnej zmluvy písomným podaním zo dňa 14.9.2021 neznamena to, že by Mesto Košice spochybňovalo odstúpenie od zmluvy, ktoré bolo vykonané spoločnosťou TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o. Tento úkon Mesto Košice - odstúpenie od zmluvy urobilo iba z opatrnosti a najmä z toho dôvodu, aby žalobca nespochybňoval odstúpenie od zmluvy. Dôvodom bolo predídenie súdneho sporu. Ďalej žalovaný v 1. rade uviedol, že súd pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení nemusí prihliadať na všetky procesné formalities ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní, ale má prihliadať na skutočnosti, ktoré vyplývajú z listín, ktoré sú súdu známe a nárok žalobcu na plnenie z nájomnej zmluvy sa mu preto nemohol javiť ako pravdepodobný, ak bolo zrejmé, že došlo k platnému odstúpeniu od nájomnej zmluvy. Preto žalovaný v 1. rade trvá na tom, aby odvolací súd zrušil nariadené neodkladné opatrenie.

43. Žalovaný v 2. rade k odvolacej duplike uviedol, že súd prvej inštancie napadnutým uznesením rozhodol voči žalovanému v 2. rade, ktorý má úplne iné obchodné meno ako to uviedol súd prvej inštancie. Vada v zmätočnosti označení žalovaného v 2. rade je tak vážnou vadou, že súd si nemôže sám dotvoriť vôľu o tom, kto je v takom prípade žalovaným. Preto mal súd prvej inštancie odmietnuť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Tým, že súd prvej inštancie rozhodol a nariadil neodkladné opatrenie, zaťažil rozhodnutie vadou zmätočnosti a následnej nevykonateľnosti.

44. Žalovaný v 2. rade ďalej v odvolacej duplike uviedol, že formulácia neodkladného opatrenia zodpovedá žalobe a súd nemá právo návrh na nariadenie neodkladného opatrenia meniť, môže ho len akceptovať alebo neakceptovať. Žalobca žiadal v jednom výroku uložiť neodkladné opatrenie v troch vzájomne kumulatívne podmienených povinnostiach za použitia spojky „a“. To znamená, že žalobca žiadal priznať všetky povinnosti spolu, alebo všetky zamietnuť, ak tomuto návrhu nebude možné vyhovieť. V I. výroku napadnutého uznesenia súd zakázal žalovaným vypratať nebytové priestory, avšak žalobca takýto návrh nijako neodôvodnil a žiadnymi dôkazmi neosvedčil. Pokiaľ ide o uloženie povinnosť zdržať sa akéhokoľvek zásahu do obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2021, žalovaný v 2. rade uviedol, že nie je účastníkom tejto zmluvy a teda nie je jasné aké práva a povinnosti by mal z tejto nájomnej zmluvy vo vzťahu k žalobcovi rešpektovať. Preto súd prvej inštancie mal vo vzťahu k žalovanému v 2. rade návrh v I. výroku zamietnuť ako celok. Ak nie je možné vyhovieť návrhu v I. výroku, nie je možné vyhovieť ani v II. výroku uznesenia, ktorým žalobca navrhol, aby obaja žalovaní otvorili vodovodnú prípojku vody, teplej úžitkovej vody, plynovú prípojku a zapojili elektrické pripojenia v predmetnej nehnuteľnosti, pretože v návrhu neodkladného opatrenia sa nehovorí o povinnosti obnovenia dodávky, ale o otvorení prípojok. Žalovaný v 2. rade uviedol, že prípojka je časť sústavy vodovodu, teplovodu po odberné miesto. Prípojky nikdy neboli uzatvorené a preto nie je zrejmé prečo žalobca sa domáha otvorenia otvorených prípojok. Preto tento II. výrok uznesenia súdu prvej inštancie je zmätočný, nejasný a nevykonateľný.

45. Žalovaný v 2. rade k III. výroku uznesenia súdu prvej inštancie uviedol, že súd uložil žalovaným povinnosť vyúčtovať žalobcovi všetky náklady za elektrinu, vodu, teplú úžitkovú vodu a zemný plyn. Žalovaný v 2. rade uviedol, že nerozumie prečo súd túto povinnosť uložil žalovanému v 2. rade, keď tento nie je vlastníkom, ani prenajímateľom nehnuteľnosti, ani zmluvnou stranou predmetnej zmluvy o nájme zo dňa 1.4.2021 vo vzťahu k žalobcovi. Pri tomto výroku nie je vôbec splnená zákonná podmienka potreby bezodkladnosti úpravy pomerov v zmysle § 324 ods. 1 C.s.p. pre nariadenie neodkladného opatrenia. Bezodkladnosť úpravy pomerov k tejto povinnosti vyúčtovania, žalobca ani v konaní netvrdil a nepreukázal. Žalobca iba nesúhlasil s vyúčtovaním, ktoré žalovaný už vykonal, no iba nesúhlas s vyúčtovaním nemôže byť dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. Tento nesúhlas s vyúčtovaním, nemôže byť dôvodom pre nariadenie akéhokoľvek neodkladného opatrenia. Žalovaný

v 2. rade je preto toho názoru, že súd prvej inštancie nerešpektoval zásadu proporcionality, keď nad rámec „nevyhnutného“, a bez zjavnej opory v skutkovom stave a osvedčenia tvrdení žalobcu, nariadil predmetné neodkladné opatrenie. Súd prvej inštancie iba stroho konštatuje v odôvodnení uznesenia, že nariadené neodkladné opatrenie nie je neprímerané a nie je v rozpore s princípom proporcionality, avšak súd prvej inštancie nikde nevykonáva test proporcionality. Preto v tomto smere sú jeho závery svojvoľné a nepreskúmateľné. Žalovaný v 2. rade preto navrhol, aby odvolací súd zrušil nariadené neodkladné opatrenie, alebo aby ho odmietol. Pre prípad, že by odvolací súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neodmietol, navrhol žalovaný v 2. rade, aby odvolací súd ho zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietne.

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

47. Odvolací súd v prvom rade posudzoval námietku žalovaného v 2. rade v odvolaní o tom, že neodkladné opatrenie nesmeruje voči žalovanému v 2. rade, pretože jeho obchodné meno nie je Tepelné hospodárstvo Košice s.r.o. Odvolací súd zistil z výpisu z obchodného registra o zápise žalovaného v 2. rade, že žalovaný v 2. rade, je v obchodnom registri zapísaný pod obchodným menom TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným, so sídlom Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692. Teda obchodné meno žalovaného v 2. rade nie je Tepelné hospodárstvo Košice, ale TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO. Ostatné údaje o žalovanom v 2. rade, ktoré ho identifikujú, sú uvedené správne, teda správne je uvedené sídlo žalovaného aj identifikačné číslo, aj právna forma. Žalovaný v 2. rade ako právnická osoba, okrem svojho obchodného mena, právnej formy a sídla je identifikovaný aj svojim IČO-m, ktoré je jedinečným identifikátorom každej právnickej osoby, aby nedošlo k zámene právnickej osoby s inou právnickou osobou. Nemôže preto obstať tvrdenie žalovaného v 2. rade v odvolaní, že neodkladné opatrenie súdu prvej inštancie je nevykonateľné, lebo obchodné meno žalovaného v 2. rade, nie je také ako je uvedené v záhlaví uznesenia súdu prvej inštancie. Odvolací súd k tomu udáva, že identifikačné číslo žalovaného v 2. rade 31 679 692 je uvedené správne v predmetnom napadnutom uznesení súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie zjavne obchodné meno žalovaného v 2. rade uviedol nesprávne, s navyše uvedeným slovom „KOŠICE“, vychádzal pritom z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom žalobca uviedol nesprávne toto obchodné meno, avšak správne aj žalobca aj súd prvej inštancie uviedli právnu formu žalovaného, správne uviedli časť obchodného mena žalovaného TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o., Komenského 7, Košice, IČO: 31 679 692. Odvolací súd preto túto zjavnú nesprávnosť v označení žalovaného v 2. rade opravil v zmysle ustanovenia § 224 C.s.p. v záhlaví uznesenia tak, ako to uviedol v I. výroku uznesenia odvolacieho súdu, teda že opravuje záhlavie uznesenia súdu prvej inštancie v označení žalovaného v 2. rade tak, že žalovaný je „TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným, Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692“.

48. Krajský súd v Košiciach následne prejednal odvolanie oboch žalovaných a konštatuje správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, v jeho I. napadnutom výroku podľa § 387 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k tvrdeniam oboch žalovaných a žalobcu v tomto odvolacom konaní, odvolací súd udáva:

49. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie I. výkonom správne uložil žalovaným povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu, podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018, ktoré sa týkajú nehnuteľnosti Mestskej krytej plavárne v katastrálnom území V. - L. Y., zapísané na LV. č. XXXXX katastrálne územie L. Y., obec Košice - Staré mesto a na LV. č. XXXXX, správne uložil oboch žalovaným povinnosť strieť užívanie týchto nehnuteľností žalobcom a zakázal žalovaným vypratať tieto nebytové priestory, ktoré užíva žalobca na základe tejto nájomnej zmluvy.

50. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie vyhovel návrhu žalobcu v tomto I. výroku svojho rozhodnutia, ktorým žalobca návrh odôvodňoval tým, že žalovaný v 2. rade, s ktorým nie je žalobca v žiadnom zmluvnom, ani inom vzťahu, mu nedôvodne zabránil v užívaní prenajatých nebytových

priestorov, v objekte Mestskej krytej plavárne v Košiciach, na ulici Protifašistických bojovníkov 4, Košice a to reštaurácia a ostatné, presne špecifikované nebytové priestory, v tomto I. výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie sa stotožnil s týmto tvrdením žalobcu, a to že predmetnú nájomnú zmluvu uzatvoril žalobca ako nájomca s Mestskou krytou plavárňou, následne bol objekt Mestskej krytej plavárne odpredaný kúpnu zmluvou zo dňa 4.1.2021 pre žalovaného v 1. rade - Mesto Košice, čo vyplýva z predloženej kúpnej zmluvy (č.l. 16 spisu).

51. Ďalej odvolací súd zistil, že na č.l. 32 spisu, je žalobcom predložené vyúčtovanie Mestskej krytej plavárne, ako dobropis, v ktorom Mestská krytá plaváreň žalobcovi dňa 10.6.2021 dobropisuje preplatok za skutočné náklady za energie a služby za rok 2020, pri užívaní tohto objektu s tým, že preplatok žalobcu je 7.096,20 eur, ako to vyplýva z dobropisu č. 1019100035 zo dňa 10.6.2021. Potom, ako Mesto Košice sa stalo výlučne vlastníkom predmetnej Mestskej krytej plavárne, oznámilo žalobcovi listom zo dňa 13.4.2021 (č. l. 31 spisu), že správcom 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 a následne žalovaný v 2. rade písomným podaním zo dňa 7.7.2021, odstupuje od predmetnej zmluvy o nájme, ktorú mal uzatvorenú žalobca. V tomto písomnom odstúpení od zmluvy o nájme (č.l. 33 spisu), žalovaný v 2. rade oznamuje žalobcovi, že ku dňu 2.7.2021 je žalobca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom v celkovej výške 10.993,48 eur. Všetky tieto listinné dôkazy predložil súdu žalobca spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaný v 1. rade, ani žalovaný v 2. rade ich ani v odvolaniach a odvolacom konaní nespochybnili. Ďalej z e-mailovej komunikácie žalobcu adresovanej žalovanému v 2. rade vyplýva, že 2.9.2021 žalobca žiada žalovaného v 2. rade o zaslanie vyúčtovania energií podľa Nájomnej zmluvy č. 1/2018 (č.l. 40 spisu). Na čo reaguje žalovaný v 2. rade e-mailovou komunikáciou zo dňa 3.9.2021 (č.l. 41 spisu), v ktorom žalovaný v 2. rade oznamuje žalobcovi, že za obdobie od 1.2.2021 až 31.8.2021 zálohové platby žalobcu nepokryjú skutočné náklady a rozdiel predstavuje 1.021,34 eur.

52. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia založil na tom, že nemal žiaden dlh na nájomnom ani za služby spojené s užívaním nebytových priestorov ku dňu od tohto odstúpenia od zmluvy zo strany žalovaného v 2. rade dňa 7.7.2021, poukazujúc na tieto citované písomné podania žalovaného v 2. rade a teda nie je dôvod pre odstúpenie od zmluvy o nájme a obmedzenia žalobcu v užívaní prenajatých nebytových priestorov.

53. Odvolací súd zistil, že v čl. III. Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018 bolo dohodnuté nájomné 32.980,46 eur ročne s tým, že nájomca ich bude uhrádzať v sume 2.748,37 eur mesačne. V čl. VII/1 sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je oprávnený investovať do nebytových priestorov a podľa bodu 5 sa dohodli, že refundovateľná investícia bude nájomcovi refundovaná zápočtom voči jeho záväzku na úhradu nájomného, v bode 7. nájomca - Mestská krytá plaváreň súhlasil s tým, že žalobca ako nájomca realizoval rozsiahlu rekonštrukciu prenajatých priestorov s celkovými investičnými nákladmi 292.143,32 eur a je refundovateľná a započítateľná na nájomné.

54. Odvolací súd k týmto údajom vyplývajúcim zo vzájomných písomných podaní a zo zmlúv uvádza, že žalobca mohol nájomné započítavať na svoje náklady, ktoré vynaložil pri rekonštrukcii prenajatých nebytových priestorov. Túto časť nájomnej zmluvy, na základe ktorej žalobca užíva predmetné prenajaté nebytové priestory, však ani žalovaný v 1. rade, ani žalovaný v 2. rade vo svojich odvolaniach neuvádzajú a nespochybňujú tieto investície žalobcu do prenajatých priestorov. Pre posúdenie osvedčenia nároku žalobcu, ktorý tvrdí, že žalovaný v 2. rade nedôvodne odstúpil od predmetnej zmluvy o nájme pre dlh žalobcu na nájomnom, je nevyhnutné posúdiť, či skutočne žalobca mal dlh na nájomnom a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za rozporuplné tvrdenia žalovaného v 2. rade a písomné podania, ktoré adresoval žalovaný v 2. rade žalobcovi, na základe jeho žiadosti o vyúčtovanie energií za predmet prenájmu. Kým v e-mailovom podaní žalovaného v 2. rade z 3.9.2021 (č.l. 41 spisu) žalovaný v 2. rade uvádza, že za obdobie od 1.2.2021 do 31.8.2021 bol rozdiel v zálohových platbách a skutočných nákladoch v neprospech žalobcu vo výške 1.021,34 eur, avšak vzápätí o štyri dni neskôr žalovaný v 2. rade písomným podaním zo dňa 7.7.2021 (č.l. 33 spisu) odstupuje od zmluvy o nájme a uvádza, že ku dňu 2.7.2021 mal žalobca dlh na nájomnom a za služby spojené s nájmom v celkovej výške 10.993,48 eur, ktoré bližšie žalovaný v 2. rade nešpecifikuje, neuvádza v akej výške je nedoplatok na nájomnom, v akej výške za služby a za aké služby spojené s užívaním nájmu.

55. Odvolací súd preto nepovažuje za dôvodné tvrdenie oboch žalovaných, že žalobca neosvedčil skutočnosti uvádzané v návrhu a teda, že došlo zo strany žalovaného v 2. rade k neplatnému odstúpeniu od nájomnej zmluvy. Aj keď odvolací súd nie je v tomto konaní o nariadení neodkladného opatrenia oprávnený preskúmať platnosť tohto odstúpenia žalovaného v 2. rade od nájomnej zmluvy a to písomným podaním žalovaného v 2. rade zo dňa 7.7.2021, odvolací súd udáva, že z rozsiahlej rozhodovacej činnosti súdov vyplýva, že výpoveď z každej zmluvy musí byť jasná, určitá, zrozumiteľná a musí z nej vyplývať, aké povinnosti nájomca v nájomnej zmluve porušil, ak mu prenajíateľ, alebo osoba na to splnomocnená dáva výpoveď. Ak dôvodom pre odstúpenie od zmluvy je nedoplatok na nájomnom, tento nedoplatok musí byť špecifikovaný, musí z neho byť jasné, akú výšku nájomného, za ktoré obdobie nájomca nezaplatil a akú výšku zálohových platieb a za aké obdobie nájomca neuhradil včas. K tomuto odstúpeniu nájomnej zmluvy a k výške tvrdeného dlhu žalobcu na nájomnom a za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov sa žalovaní v 1. a 2. rade v odvolaní vôbec nevyjadrili, nešpecifikovali, z čoho pozostáva tento, v odstúpení tvrdený dlh žalobcu vo výške 10.993,48 eur, prečo v odstúpení od nájomnej zmluvy žalovaný v 2. rade uvádza sumu 10.993,48 eur, avšak tri dni pred tým v e-mailovom podaní zo dňa 3.9.2021 žalovaný v 2. rade uvádza nedoplatok 1.021,34 eur. V tejto súvislosti ohľadom dlhu žalobcu odvolací súd poukazuje na ďalší listinný dôkaz, a to dobropis Mestskej krytej plavárne zo dňa 10.6.2021 (č.l. 32 spisu), v ktorom Mestská plaváreň dobropisuje žalobcovi skutočné náklady za energie a služby za rok 2020 a to tak, že žalobca má preplatok 7.096,20 eur. Ani na tento listinný dôkaz žalovaní v odvolaní nereagovali a neuviedli ako preplatok žalobcu za rok 2020 bol vysporiadaný v roku 2021.

56. Odvolací súd nepovažuje za dôvodné ani ďalšie tvrdenia oboch žalovaných o tom, že žalovaný v 2. rade bol na základe poverenia zo strany žalovaného v 1. rade ako vlastníka predmetných nehnuteľností, vyberať nájomné, teda že žalobca mal platiť nájomné a za služby spojené s užívaním predmetných nehnuteľností žalovanému v 2. rade. Odvolací súd zistil z predložených listinných dôkazov, ktoré nespochybnili ani obaja žalovaní, a to z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade, ako prenajíateľom a žalovaným v 2. rade, ako nájomcom zo dňa 25.2.2021 (č.l. 22 spisu), že žalovaný v 1. rade dal do prenájmu žalovanému v 2. rade jednotlivé prevádzky v objekte Mestskej krytej plavárne, okrem tých, ktoré sú už prenajaté iným tretím osobám, ako to vyplýva z článku III/1 tejto nájomnej zmluvy. Z tejto nájomnej zmluvy ďalej z článku XI/3 vyplýva, že nájomca, teda žalovaný v 2. rade, bude vo vzťahu ku všetkým prevádzkam, aj prenajatej časti nehnuteľnosti vykonávať správu, najmä kontrolovať dodržiavanie zmluvných povinností iných nájomcov a zastupovať prenajíateľa pri plnení jeho povinností vyplývajúcich z nájomných vzťahov a bude úzko spolupracovať pri ukončení nájomných vzťahov iných nájomcov. V tejto zmluve teda nie je poverenie žalovaného v 2. rade od žalovaného v 1. rade, ako vlastníka k tomu, aby vyberal nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov od tretích nájomcov, teda ani od žalobcu. Obaja žalovaní v odvolaní poukazujú na to, že osobitným splnomocnením, žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade, na zastupovanie vo veciach nájomných vzťahov. Žalovaný v 1. rade spolu s odvolaním predložil súdu plnomocenstvo zo dňa 1.4.2021, ktorým žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade na (č.l. 104 spisu) výber nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Mestskej krytej plavárni nájomcami. Ani z tohto plnomocenstva však nevyplýva, že by žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade, na ukončenie nájomných vzťahov, teda aj na odstúpenie od nájomných zmlúv.

57. Odvolací súd ďalej v tomto konaní považuje za významné to, že potom ako žalobca písomným podaním zo dňa 23.7.2021, teda potom ako žalovaný v 2. rade odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy žalobcu zo dňa 1.4.2018, oznamuje žalovanému v 1. rade, že neuznáva toto odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaného v 2. rade, považuje ho za absolútne neplatné (č.l. 34 spisu), no napriek tomu žalovaný v 2. rade oznamuje výveskou na dverách, že 6.9.2021 bude žalobca po neuhradení platieb za energie odpojený od médií - plyn, studená voda, teplá úžitková voda a elektrická energia (č.l. 43 spisu). Odvolací súd preto nepovažuje za dôvodné tvrdenie žalovaných v tom, že žalovaný v 2. rade bol oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy vo vzťahu k žalobcovi za neplatenie nájomného a služieb spojených s nájomnou zmluvou, pretože obaja žalovaní toto oprávnenie žalovaného v 2. rade nepreukázali a nepreukázali ani dlh žalobcu na nájomnom a za služby spojené s užívaním predmetných prenajatých nebytových priestorov, ak v samotných písomných podaniach žalovaného v 2. rade, na ktoré odvolací súd poukázal v ods. 51. odôvodnenia tohto uznesenia, sú uvedené podstatne rozdielne výpočty žalovaného v 2. rade o dlhu žalobcu spojeného s užívaním predmetných prenajatých priestorov a už

vôbec tam nie je uvádzané, že žalobca má právo započítavať nájomné za náklady, ktoré vynaložil na rekonštrukciu predmetných prenajatých priestorov.

58. Žalovaný v 1. rade v doplnenom odvolaní v priebehu tohto odvolacieho konania, oznámil odvolaciemu súdu, že aj žalovaný v 1. rade odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy so žalobcom zo dňa 1.4.2018 a to písomným podaním zo dňa 14.9.2021 (č.l. 104 spisu), a to z dôvodov, že „napriek viacnásobným výzvam ste dlhodobo v omeškaní s platením zálohových platieb za energie, za vodné a stočné a iné služby spojené s nájmom a nájomného“. Odvolací súd opätovne udáva, že v tomto konaní nemôže prejedukovať platnosť alebo neplatnosť tohto odstúpenia od nájomnej zmluvy, avšak pojem „ste dlhodobo v omeškaní s platením...“, nie je v súdnej praxi považovaný za riadne odôvodnenie pre skončenie akéhokoľvek zmluvného vzťahu. Odvolací súd ďalej poukazuje na to, že toto odstúpenie žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy zo dňa 14.9.2021, bolo žalobcovi doručené 8.10.2021, ako to uvádza aj žalovaný v 1. rade v odvolaní. Odvolací súd k tomu udáva, že o návrhu o nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol súd prvej inštancie dňa 22.9.2021, preto nemohol súd prvej inštancie posudzovať toto odstúpenie žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy doručenej žalobcovi 8.10.2021, pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení, ak žalovaný v 1. rade toto odstúpenie od nájomnej zmluvy obdržal až po rozhodnutí súdu prvej inštancie a oznámil to súdu až v štádiu odvolacieho konania. Na toto odstúpenie žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy nemohol prihliadať ani odvolací súd v tomto odvolacom konaní, pretože predmetom konania na súde prvej inštancie aj v tomto odvolacom konaní je to, čo bolo predmetom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, teda skutkový základ tak, ako ho vymedzil žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to v dôsledku neplatnosti odstúpenia žalovaného v 2. rade od nájomnej zmluvy, písomným podaním žalovaného v 2. rade zo dňa 7.7.2021. Predmetom žaloby teda nebolo odstúpenie žalovaného v 1. rade zo 14.9.2021 od predmetnej nájomnej zmluvy žalobcu. Odvolací súd preto nie je oprávnený v tomto odvolacom konaní preskúmať a hodnotiť toto odstúpenie žalovaného v 1. rade od nájomnej zmluvy.

59. Z odvolaní oboch žalovaných nevyplývalo to, že nájomný vzťah žalobcu skončil, a to z dôvodov, ktoré uviedol odvolací súd v ods. 55. odôvodnenia tohto uznesenia. Nebola špecifikovaná výška dlhu žalobcu z predmetnej nájomnej zmluvy a oprávnenie žalovaného v 2. rade zo strany žalovaného v 1. rade, ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti, aby vo vzťahu k žalobcovi odstúpil od predmetnej nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018. Oba žalovaní v odvolaní vôbec nezohľadňovali náklady žalobcu do predmetných nehnuteľností, ktoré podľa predmetnej nájomnej zmluvy mali byť započítavané na platby nájomného.

60. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodol I. výrokom správne, ak poskytol žalobcovi na základe predmetnej nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018 ochranu vo forme nariadeného neodkladného opatrenia v I. výroku napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým uložil obom žalovaným, aby sa zdržali obmedzovania výkonu nájomných práv žalobcu z tejto nájomnej zmluvy, aby strpeli ďalšie užívanie týchto nehnuteľností žalobcom a aby nepristúpili k vyprataniu týchto nebytových priestorov, ktoré užíva žalobca. Táto potreba neodkladnej úpravy ich vzájomných práv a povinností vyplýva z dôkazu, ktorý žalovaní nespochybnili, a to z oznamu žalovaného v 2. rade na dverách prevádzky žalobcu, že 6.9.2021 bude žalobca po neuhradení platieb za energiu odpojený od médií (č.l. 43 spisu). Je nesporné, že žalobca je podnikateľským subjektom, na základe predmetnej nájomnej zmluvy prevádzkuje v prenajatých priestoroch Mestskej krytej plavárne reštauráciu a užíva tam ďalšie priestory: schodiská, haly, predajňu bagiet, jednotlivé miestnosti, salóny, salóniky, sklady a obmedzením žalobcu v ich užívaní, bez preukázania riadneho skončenia nájomného vzťahu, hrozí žalobcovi veľká škoda v porovnaní s obmedzením oboch žalovaných, ktorí ani v odvolacom konaní nepreukázali skončenie nájomného vzťahu a dôvody pre odstúpenie od nájomnej zmluvy, teda nepreukázali riadne vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním predmetných priestorov zo strany žalobcu a rozčlenenie tohto dlhu na nájomné a za jednotlivé médiá. Preto takýto výkon práv zo strany oboch žalovaných, keď uzamknú priestory a na dverách oznámia uzatvorenie priestorov, nemôže používať ochranu a súd je oprávnený poskytnúť ochranu tomu, kto je takýmto nedovoleným výkonom práva obmedzovaný.

61. Odvolací súd preto podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia, v I. výroku ako vecne správne. Taktiež potvrdil IV. výrok napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd uložil žalobcovi podať v lehote 30 dní od vydania uznesenia súdu prvej inštancie žalobu vo veci samej o určení, že nájomný vzťah zo zmluvy o nájme nebytových

priestorov trvá, pretože z obsahu spisu odvolací súd zistil, že žalobca splnil tento IV. výrok a podal žalobu vo veci samej na súd prvej inštancie dňa 11.10.2021 a je v spise na č.l. 131 - 139.

62. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie oboch žalovaných je dôvodné vo vzťahu k I. a III. výroku uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť otvoriť vodovodnú prípojku vody, teplej úžitkovej vody, plynovú prípojku zemného plynu a zapojiť elektrické pripojenie, ktoré boli vypnuté dňa 6.9.2021 v predmetných prenajatých nebytových priestoroch. Odvolací súd nepovažuje tento navrhnutý II. výrok za jasný, určitý, zrozumiteľný, tak ako na to správne poukázal žalovaný v 2. rade v odvolaní a odvolací súd ho považuje za nadbytočný, potom ako potvrdil I. výrok napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd uložil žalovaným, aby sa zdržali akýchkoľvek obmedzení výkonu nájomných práv žalobcu, podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov a aby strpeli užívanie týchto nehnuteľností zo strany žalobcu, vrátili stav v užívaní predmetnej nehnuteľnosti pred obdobie, než došlo zo strany žalovaného v 1. aj žalovaného v 2. rade k oznámeniu žalobcovi, že odstupujú od predmetnej nájmovej zmluvy. Teda tým, že sú žalovaní povinní umožniť žalobcovi vykonávať nájomné práva žalobcu podľa nájmovej zmluvy, sú žalovaní v 1. a 2. rade povinní zapojiť do týchto nehnuteľností všetky médiá a teda zabezpečiť prívod vody, teplej úžitkovej vody, plynu a elektriny. Odvolací súd preto v tomto II. výroku napadnutého uznesenia podľa § 388 C.s.p. zmenil uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutom 2. výroku tak, že v tejto časti návrh zamietol ako nadbytočný.

63. Odvolací súd podľa § 388 C.s.p. zmenil aj III. napadnutý výrok uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd uložil žalovaným povinnosť vyúčtovať žalobcovi všetky náklady za elektrinu, vodu, teplú úžitkovú vodu, zemný plyn, podľa reálneho stavu meradiel, v súlade s cenami dodávateľov za tieto médiá od 1.2.2021 do 6.9.2021 a to z toho 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. Pri každom výroku v neodkladnom opatrení, musia byť splnené zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia a to je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu a v prípade, ak hrozí, že budúca exekúcia bude ohrozená. Ani jeden z týchto dôvodov pre nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 324 ods. 1 C.s.p. nebol v tomto konaní pri rozhodovaní o III. výroku preukázaný. To, že žalobca nesúhlasí s vyúčtovaním, ktoré mu zaslal žalovaný v 2. rade, nie je dôvodom pre iniciovanie konania o nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k tomuto vyúčtovaniu, resp. nevyúčtovaniu nákladov. Odvolací súd preto v tomto III. výroku podľa § 388 C.s.p. zmenil uznesenie súdu prvej inštancie a v tejto časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

64. Odvolací súd k tvrdeniu žalovaného v 2. rade v odvolaní, že súd prvej inštancie porušil jeho procesné práva tým, že mu na jeho písomnú žiadosť zo 17.9.2021 a 24.9.2021 nesprístupnil predmetný elektronický spis sp. zn. 32Cb/71/2021, udáva:

65. Rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je expresným rozhodovaním súdu, ktorý podľa § 328 ods. 2 C.s.p. má povinnosť o návrhu rozhodnúť najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu súdu. Žalobca podal predmetný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na súd prvej inštancie dňa 8.9.2021. Súd prvej inštancie o tomto návrhu rozhodol napadnutým uznesením dňa 22.9.2021, teda do 30 dní od doručenia návrhu. Žalovaný v 2. rade dňa 17.9.2021 požiadal súd prvej inštancie o „bezodkladné sprístupnenie elektronického spisu sp. zn. 32Cb/71/2021“, teda 5 dní predtým než súd prvej inštancie rozhodol.

66. Odvolací súd poukazuje na to, že konanie o neodkladnom opatrení má osobitný procesný postup súdov, ktoré má zabezpečiť, aby nariadené neodkladné opatrenie, ktoré je podľa § 238 ods. 3 C.s.p. vykonateľné jeho doručením, nebolo zmarené pred jeho doručením. Preto Civilný sporový poriadok ani neukladá súdu povinnosť doručovať návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovanej strane

sporu. Toto je možné aplikovať aj pre nahliadanie žalovanej strany do elektronického spisu, aby nebol zmarený účel neodkladného opatrenia.

67. Odvolací súd preto nepovažuje za dôvodné tvrdenie žalovaného v 2. rade v odvolaní, že neumožnením nahliadnuť do elektronického spisu v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, 5 dní pred rozhodnutím súdu o neodkladnom opatrení, bolo žalovanému v 2. rade znemožnené realizovať jemu patriace práva v takej miere, že by došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Tak ako to správne uviedol žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 2. rade, Civilný sporový poriadok s procesnou aktivitou žalovaného pred nariadením neodkladného opatrenia ani neráta.

68. Navyše z obsahu spisu (č.l. 98 spisu) vyplýva, že súd prvej inštancie oznamuje žalovanému v 2. rade, že „na základe Vašej žiadosti o sprístupnenie spisu doručenej súdu dňa 17.9.2021 a následnej urgencie doručenej súdu dňa 24.9.2021 Vám bol spis opätovne sprístupnený na nahliadanie v ESS. V prípade pretrvávajúcich problémov Vás žiadame, aby ste sa obrátili na informačné oddelenie Krajského súdu v Košiciach, nakoľko po technickej stránke my sme Vašu žiadosť vybavili.“

69. O trovách konania na súde prvej inštancie aj v odvolacom konaní, odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 2 a § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku tak, že potom ako odvolací súd čiastočne vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a čiastočne návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, znamenalo to, že čiastočne v konaní bol úspešný žalobca a čiastočne boli v konaní úspešní obaja žalovaní, ktorí podali odvolanie. Odvolací súd preto, podľa pomeru úspechu strán sporu v tomto konaní rozhodol tak, že ani jednej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania na súde prvej inštancie, preto podľa § 388 C.s.p. zmenil uznesenie súdu prvej inštancie v V. výroku o náhrade trov konania tak, že stranám sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania. Následne z tých istých dôvodov odvolací súd nepriznal náhradu trov tohto odvolacieho konania žiadnej zo strán sporu, pretože v odvolacom konaní mali pomerný úspech aj neúspech. Tento úspech a neúspech je pomerne rovnaký, pretože v prevažnej časti nároku, ktorým sa žalobca domáhal ochrany svojich práv a to v I. výroku bolo jeho návrhu vyhovieť a II. výrok bol nadbytočný a v III. výroku odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie v prospech žalovaných.

70. 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.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má dovolateľ sám, alebo

jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) C.s.p.

V dovolaní podľa § 428 C.s.p. sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).