

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/11/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4421204187
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4421204187.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Ingrid Doležajovej, právnej veci žalobcu: G. K., D., nar. XX.XX.XXXX, G. T. XXX/XX, S., zastúpený: Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s.r.o., Turecká 36, Nové Zámky, proti žalovanému: PANMED, s.r.o., Tatranská 615/48, Nové Zámky, IČO: 36 563 994, zastúpený: Vaňko a partneri ADVOKATI.SK, s.r.o., Gorkého 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 782 921, o určenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o nájme a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 20. 10. 2021 č. k. 15Cb/97/2021-49 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť, aby strpel užívanie nebytových priestorov o výmere 52,23 m², ktoré pozostávajú z prípravovne (miestnosť sestry), ambulancie lekára a dennej miestnosti, sociálnej miestnosti a pomernej časti spoločne užívaných priestorov čakárne, chodby, sociálnej miestnosti o výmere 30,50 m² a ktoré sa nachádzajú v L. X. na ulici D. XXA na druhom poschodí v nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie L. X. ako stavba so súpisným číslom XXXX, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: zdravotnícke zariadenie, nachádzajúce sa na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo XXXX/XX žalobcom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 15Cb/97/2021. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 324 ods. 3 CSP, § 325, § 326, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, 2 CSP. Považoval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia za dôvodný. Uviedol, že žalobca sa žalobou vo veci samej domáha určenia neplatnosti výpovede z nájmovej zmluvy nebytových priestorov. Zastal názor, že je daný súvis medzi navrhovaným neodkladným opatrením a žalobou vo veci samej. Potrebu poskytnutia dočasnej ochrany žalobcovmu právu na užívanie predmetných nebytových priestorov považoval za osvedčenú, nakoľko je konanie žalovaného odvodené od uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti PANMED, s.r.o. zo dňa 11.08.2021, ktorého platnosť, resp. neplatnosť je predmetom konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 5Cb/85/2021, o ktorom nebolo právoplatne rozhodnuté. Rozhodnutie o prípadnej neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia

by malo zásadný vplyv na spôsob konania žalovaného, a teda aj na platnosť, resp. neplatnosť výpovede z nájmovej zmluvy. Ak by nedošlo k dočasnej úprave pomerov strán sporu neodkladným opatrením, znamenalo by to hrozbu nebezpečenstva bezprostrednej ujmy žalovaného spočívajúcu v strate práva užívať predmetné nebytové priestory, a teda prevádzkovať nešťátne zdravotnícke zariadenie umiestnené v týchto priestoroch.

2. Uznesenie súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný a domáhal sa jeho zmeny tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bude zamietnutý. V dôvodoch svojho

odvolania uviedol, že súd vo svojom uznesení oklieštil činnosť obchodnej spoločnosti v nakladaní s vlastným majetkom. Od 11. 08. 2021 došlo v spoločnosti k zmenám, ktoré boli rozhodnutím registrového súdu zapísané do Obchodného registra a tento zápis je záväzný navonok voči všetkým. Valné zhromaždenie bolo riadne a včas zvolané oprávnenou osobou a žalovaný popiera, že by v minulosti podpísal spoločenskú zmluvu, v ktorej súhlasil s tým, že na konanie valného zhromaždenia je potrebná dvojtretinová väčšina všetkých spoločníkov. Výpoveďou zo dňa 30. 08. 2021 spoločnosť PANMED vypovedala nájomnú zmluvu uzatvorenú dňa 29. 08. 2021, a to bez udania dôvodu. Žalobca síce môže subjektívne predmetnú výpoveď z nájomnej zmluvy považovať za neplatnú, avšak neuviedol žiadne dôvody neplatnosti, ktoré ustanovuje § 37 OZ. Výpoveď bola podpísaná konateľkou v súlade s platným výpisom z Obchodného registra, a preto je zrejme, že výpoveď je platná. Uznesenie valného zhromaždenia môže za neplatné vyhlásiť jedine súd, ak k takémuto rozhodnutiu ešte nedošlo, preto vyjadrenia žalobcu o neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia sú predčasné a súd na ne nemôže prihliadať. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca v predmetných priestoroch vykonáva prax len jeden deň v týždni, je možné predpokladať, že by nemali byť v žiadnom prípade spôsobené značné majetkové škody, ako uvádza žalobca. Tiež nie je zrejme, v čom by mala spočívať ťažko napravitelná ujma žalobcu. Žalovaný má za to, že okolnosti, z ktorých súd vyvodzoval opodstatnenosť neodkladného opatrenia neboli ani len osvedčené. V závere uviedol, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnemu právnemu posúdeniu veci.

3. K odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý navrhol uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť. V dôvodoch svojho vyjadrenia uviedol, že v súčasnosti je MUDr. S. E. zapísaná ako jediná konateľka žalovanej spoločnosti, má však za to, že došlo k tomu na základe uznesenia, ktoré je neplatné a ktorého neplatnosť je predmetom súdneho konania vedenom pod sp. zn. 13C/71/2021. MUDr. E. môže popierať, že by v minulosti podpísala spoločenskú zmluvu, v ktorej by súhlasila s tým, že na konanie valného zhromaždenia je potrebná dvojtretinová väčšina. Tento fakt inak vyplýva priamo z listín, ktoré sú založené na registrovom súde v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra. Tiež nie je pravdivé tvrdenie, že by žalobca uzavrel neplatnú nájomnú zmluvu. Čo sa týka spôsobenia majetkových škôd, tieto nehrozia žalobcovi iba nemožnosťou vykonávať prax homeopata, ale aj nemožnosťou prenajatia priestorov podnájomcovi a stratou príjmu z podnájomného vzťahu. Žalobca si plní svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy a platby nájomného sa rozhodol zložiť do notárskej úschovy u Mgr. Petra Danciho. Táto skutočnosť bola oznámená aj MUDr. E..

4. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný, ktorý opätovne uviedol, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnemu právnemu posúdeniu veci. Uviedol, že pokiaľ súd právoplatným rozhodnutím nevysloví neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia, toto uznesenie je platné a vykonateľné. Žalovaný spochybňuje pravosť, aj samotnú existenciu takej spoločenskej zmluvy, na ktorú sa žalobca odvoláva, pričom s touto námietkou sa súd, ani žalobca hodnoverne nevysporiadali. Úvahy žalobcu o tom, kto je konateľom žalovaného alebo že aké neodkladné opatrenie je vydané v inej veci, sú absolútne scestné a irelevantné a nijakým spôsobom ho neoprávňujú k tomu, aby na tomto základe nájomné riadne a včas neplatil. Nie zrejme, v akej neistote by sa mal nájomca nachádzať, keď mu spoločnosť, ktorá mu prenajíma priestory, písomne riadne a včas oznámila nové číslo účtu, na ktoré má nájomné uhrádzať. Poukázal na ust. § 568 OZ, ktoré opravňuje dlžníka na zloženia plnenia do notárskej úschovy v danom prípade o takýto prípad nejde.

5. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok - ďalej v texte len „CSP“) preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie a konanie, ktoré mu predchádzalo bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

6. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť odkladné opatrenie.

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

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. V zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že neodkladné opatrenie súd môže nariadiť v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava z ohrozenia exekúcie, pričom tak môže urobiť pred začatím konania, počas konania a tiež po jeho skončení. Neodkladné opatrenie umožňuje pružne riešiť situáciu, keď je potrebný urýchlenný zásah súdu. Je jedným zo zabezpečovacích inštitútov v civilnom procese a jeho zabezpečovacia funkcia sa prejavuje najmä v schopnosti zabrániť dočasnou a provizórnou úpravou nepriaznivým následkom, ktoré by mohli pred začatím konania alebo už v začatom konaní nastať. Na rozdiel od predchádzajúcej úpravy predbežných opatrení nie je koncepcia inštitútu neodkladných opatrení vždy nevyhnutne viazaná na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutia súdnej ochrany. Keďže súd rozhoduje v pomerne krátkej lehote podľa § 328 ods. 2 CSP a spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, z procesného hľadiska je zásadným determinantom obsah samotného návrhu vo vzťahu k uvedeným predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia, pritom zákon výslovne vyžaduje, aby žalobca uviedol opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená.

10. V preskúvanom prípade sa žalobca domáhal vydania neodkladného opatrenia v zmysle ust. § 325 ods. 2 písm. d/ CSP. Toto univerzálne neodkladné opatrenie spočíva v uložení povinnosti niečo aktívne vykonať, zdržať sa istých rušivých zásahov alebo naopak strieť určité obmedzenia. Rovnako ako pri neodkladnom opatrení podľa § 325 ods. 2 písm. c/ CSP je však sú povinný zohľadniť všetky reálne dôsledky jeho nariadenia s osobitným dôrazom na prevenciu vzniku neprimeranej ujmy na strane povinnej osoby. Nariadením neodkladného opatrenia odvodzujúci jeho dispozičné oprávnenie dochádza nevyhnutne k zásahu do základných práv povinnej osoby, a to najmä do základného práva vlastníť majetok podľa článku 20 Ústavy SR. Z uvedeného hľadiska musí byť zásah do právnej sféry povinnej osoby legitímny a v súlade s princípom proporcionality. Neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu.

11. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru zhodne so súdom prvej inštancie, že žalobca osvedčil právny záujem na nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd udáva, že splnenie aspoň jedného zo základných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu, a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa žalobcu odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Žalobca opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčil o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia. Odvolací súd preto zhodne s názorom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že v danom prípade je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu. Podľa názoru odvolacieho súdu neodkladným opatrením v takom rozsahu, ako bolo nariadené, nedochádza k zásahu do práv žalovaného nad nevyhnutnú mieru, ale sa iba zabezpečuje, aby bol ustálený právny stav medzi stranami sporu do rozhodnutia vo veci samej. Je evidentné, že medzi stranami prebieha spor o určenie neplatnosti výpovede z nájmovej zmluvy, a preto je potrebné až do rozhodnutia vo veci samej upraviť pomery medzi stranami sporu, keď je evidentné, že žalovaný by po uplynutí výpovednej lehoty vypratá nebytové priestory, ktoré momentálne má v nájme žalobca a ktorý tvrdí, že výpoveď z nájmu je neplatná. Žalovaný nepoprel, že by z jeho strany nedošlo k vyprataniu uvedených priestorov, a preto bolo na mieste, aby pomery medzi stranami sporu boli upravené neodkladným opatrením. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).