

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 4Cob/80/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124202296
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kotorá
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7124202296.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kotoru a sudcov JUDr. Júliusa Tótha a JUDr. Lucie Baňackej, PhD., v spore žalobcu: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, proti žalovanému: Royal industry s.r.o., Thurzova 8, 040 01 Košice, IČO: 36 598 186, právne zastúpený: JUDr. Danica Holováčová, advokátka, so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto, IČO: 31 303 064, o návrhu na vydanie poverenia na vykonanie súpisu zadržaných hnutelných vecí, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Mestského súdu Košice č. k. 94Cb/8/2024-122 zo 4. marca 2024, takto

rozhodol:

- Potvrdzuje uznesenie Mestského súdu Košice č. k. 94Cb/8/2024-122 zo 4. marca 2024.
- Žalobcovi priznáva proti žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie (ďalej aj „súd“) napadnutým uznesením rozhodol tak, že poveril súdneho exekútora Mgr. Petra Bertóka, Exekútorský úrad Košice, Murgašova 3, 040 01 Košice, IČO: 42 324 793, vykonaním súpisu zadržaných hnutelných vecí patriacich žalovanému: Royal industry, s.r.o., Thurzova 8, 040 01 Košice, IČO: 36 598 186 (výrok I.) a žalobcovi priznal náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 % (výrok II.).

2. Rozhodol tak o návrhu žalobcu podanom dňa 02.02.2024, ktorým sa domáhal podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka nariadenia súpisu hnutelných vecí zadržaných žalobcom v nehnuteľnosti žalobcu vedenej na liste vlastníctva č. XXXXX, Okresný úrad Košice, odbor katastrálny, katastrálne územie A. B., okres C. D., E. C. - A. B., na ul. Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, popis stavby - krytá plaváreň, parcela registra „C-KN“, parcelné číslo 2014/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5875 m². Návrh odôvodnil tým, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca majú uzavretú nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalobca tieto nehnuteľnosti prenajímal žalovanému. Nájomca uzavrel dňa 01.04.2018 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 (ďalej len „nájomná zmluva“).

Pôvodným prenajímateľom bola Mestská krytá plaváreň - rozpočtová organizácia založená mestskou časťou Košice - Staré mesto (vtedajším vlastníkom krytej plavárne) za účelom správy krytej plavárne a konala v mene mestskej časti Košice - Staré mesto. Predmetom nájomnej zmluvy bolo prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v krytej plavárni (na prvom podzemnom a prvom nadzemnom podlaží) špecifikovaných v čl. I ods. 3 nájomnej zmluvy nájomcovi do užívania. Nájomca uzavrel dňa 28.08.2014 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2014/MKP/NZ/005 (ďalej len „nájomná zmluva č. 2014/MKP/NZ/005“), a dňa 28.03.2013 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/004 (ďalej len „nájomná zmluva č. 2013/MKP/RE/004“).

Na základe kúpnej zmluvy č. 202100036 zo dňa 04.01.2021 uzavretej medzi Mestskou časťou Košice - Staré mesto ako predávajúcim a mestom Košice ako kupujúcim, mesto Košice nadobudlo vlastníctvo krytej plavárne, čím vstúpilo do právneho postavenia prenajímateľa v rámci nájomných zmlúv.

Na základe Plnomocenstva zo dňa 31.03.2021 mesto Košice ako vlastníka a prenajímateľ splnomocnilo Tepelné hospodárstvo spoločnosť s ručením obmedzeným (ďalej aj „TEHO“), aby ho zastupovala ako vlastníka objektu v celom rozsahu, a to výslovne aj vo vzťahu k platbám nájomného a zálohových úhrad za odber médií. Zároveň mesto splnomocnilo spoločnosť TEHO na „výber nájomného a zálohových platieb“, a teda spoločnosť TEHO bola oprávnená prijímať úhrady nájomného a zálohových platieb, o čom mali nájomcovia vedomosť (Oznámenie o zmene vlastníka krytej plavárne zo dňa 13.04.2021).

3. Podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy bol nájomca povinný uhrádzať mesačné nájomné vo výške 2.748,37 eur mesačne vopred do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Podľa čl. III ods. 6 nájomnej zmluvy bol nájomca povinný uhrádzať mesačné zálohové platby vo výške 1.316,39 eur do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza aktuálnemu mesiacu. Žalobca dodal, že nájomná zmluva obsahuje síce v prípade nájmu mechanizmus možnej úpravy ceny nájmu a tiež možnosť započítania, avšak nájomca tieto možnosti v rámci zmluvou určených podmienok nevyužil. Na zaplatenie nájomného vzniká nárok prenajímateľovi priamo zo zmluvy bez toho, aby mal prenajímateľ povinnosť vystaviť faktúru.

4. Žalobca zdôraznil, že započítanie nájomného nemohlo nastať, pretože podľa čl. VII ods. 8: „úhrada nájomného prebehne zápočtom za vyfakturovanú refundovateľnú investíciu ku dňu vystavenia daňového dokladu nájomcom“. Nájomcom nikdy žiaden takýto daňový doklad nebol vystavený. Z uvedeného vyplýva, že počas trvania nájomného vzťahu vznikal mestu Košice automaticky každý mesiac nárok na zaplatenie nájomného, pričom k zaplateniu zo strany nájomcu nikdy nedošlo, a to ani formou zápočtu. Podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy č. 2014/MKP/NZ/005 bol nájomca povinný uhrádzať mesačné nájomné vo výške 126,55 eur mesačne vopred do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza aktuálnemu mesiacu. Podľa čl. II ods. 1 nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/004 bol nájomca povinný uhrádzať mesačné nájomné vo výške 66,- eur mesačne vopred do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza aktuálnemu mesiacu. Nájomca neuhradil ani jedno mesačné nájomné (a okrem toho ani iné zmluvne dojednané plnenia, ako sú platby za energie) do dnešného dňa.

5. Spoločnosť TEHO ako splnomocnený zástupca žalobcu vyzývala nájomcu opakovane na úhradu plnení z nájomnej zmluvy, napr. list „Fakturácia nájomného - sprievodný list“ zo dňa 07.05.2021, ktorým spoločnosť TEHO vyzvala nájomcu na uhradenie faktúr za energie a nájomné, a zároveň poukázala na to, že zastupuje mesto Košice a disponuje plnou mocou okrem iného aj čo sa týka výberu nájomného a zálohových platieb za odber energií a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte krytej plavárne. K listu bolo priložené plnomocenstvo zo dňa 31.03.2021, a výzva na úhradu - upomienka zo dňa 03.06.2021. Výzvy na úhradu boli predpokladom pre následné odstúpenie od nájomnej zmluvy, zaslané nájomcovi zo strany spoločnosti TEHO konajúcej za mesto Košice. Nájomca nezaplatil zálohové platby za energie ani len vo výške, ktorú by sám považoval za správnu. Taktiež nezaplatil ani na základe opakovaných výziev ani jedno mesačné dohodnuté nájomné. Touto hrubou nebalosťou vytvoril dôvod na odstúpenie od nájomnej zmluvy po dodatočnej výzve v zmysle čl. III ods. 5 nájomnej zmluvy. Na základe plnomocenstva bola spoločnosť TEHO oprávnená nielen prijať nájomné a zálohové platby, ale aj zaslať dodatočnú výzvu a tiež odstúpenie od nájomnej zmluvy. Ešte aj v odpovedi na odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany spoločnosti TEHO zastupujúcej vlastníka na základe plnomocenstva (ktoré bolo žalovanému známe), nájomca vo svojej odpovedi priznal, že mu boli zasielané upomienky a faktúry zo strany spoločnosti TEHO, ale že tieto nerešpektuje a trvá na tom, aby mu boli zasielané priamo zo strany vlastníka prenajímanej nehnuteľnosti (Odstúpenie od zmluvy zo dňa 07.07.2021, doručené žalovanému dňa 14.7.2021). Odstúpenie od nájomnej zmluvy zaslané spoločnosťou TEHO bolo zo strany nájomcu spochybňované, preto zaslalo aj mesto Košice nájomcovi dňa 14.9.2021 odstúpenie od zmluvy o nájme č. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 14.09.2021, doručené dňa 08.10.2021). Najneskôr odstúpením od nájomnej zmluvy zo dňa 14.09.2021 nájomný vzťah dňom doručenia, dňa 08.10.2021 zanikol.

6. Keďže nájomca odmietal rešpektovať zánik nájomného vzťahu a spochybňoval zastúpenie mesta Košice spoločnosťou TEHO, mesto Košice ešte samo nájomcu priamo vyzvalo na zaplatenie nájomného a na zaplatenie platieb za energie, na ktorých zaplatenie bol nájomca povinný v zmysle čl. III nájomnej zmluvy, ako aj na úhradu úrokov z omeškania. Nájomca bol vyzvaný predmetné plnenia uhradiť do 15 dní od doručenia výzvy (doručená dňa 24.5.2022), t.j. 08.06.2022. Prvým dňom omeškania je deň 09.06.2022. Zo strany spoločnosti TEHO bola nájomcovi doručená vyúčtovacia faktúra vyúčtovania skutočnej spotreby energií za mesiace august až december 2021 (fa č. 20225124 zo dňa 29.4.2022) vo

výške 7.253,94 eur so splatnosťou 13.05.2022, ktorá nebola do dnešného dňa uhradená. Nájomca ani na základe uvedených výziev doposiaľ nezaplatil ani jednu splátku nájomného dohodnuté v nájomnej zmluve (okrem toho nezaplatil ani za užívanie nehnuteľnosti po skončení nájomného vzťahu, a nezaplatil ani jednu zálohovú platbu za energie, vodné a stočné a iné služby, resp. ani jednu platbu za skutočne spotrebované energie). Mestu Košice teda nájomca dlží mesačné splátky nájomného minimálne vo výške 2.748,37 eur mesačne za mesiace február 2021 až september 2021. Zánik nájomného vzťahu je predmetom súdneho konania o určenie, že nájomný vzťah trvá (sp. zn. 32Cb/86/2021), a teda ak by súd určil, že nájomný vzťah zanikol neskôr, suma dlžného nájomného by bola ešte vyššia.

Nároky na zaplatenie nájomného, ktoré vyplývajú z nájomnej zmluvy, si mesto uplatňuje v konaní sp. zn. 94Cb/7/2023. Nároky na zaplatenie nájomného, ktoré vyplývajú z nájomnej zmluvy č. 2014/MKP/NZ/005 a nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/004 si mesto uplatňuje v konaní sp. zn. 29Cb/6/2023.

7. Vypratanie nájomcu bolo predmetom konania o vydanie neodkladného opatrenia, v rámci ktorého bolo vydané neodkladné opatrenie 4Cob/205/2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2023. Naliehavosť úpravy pomerov spočíva v nevyhnutnej potrebe rekonštrukcie priestorov plavárne, ktoré by inak v dôsledku zlého technického stavu bolo nevyhnutné zatvoriť a teda je zdôvodnená aj nepomerne vysokou škodou, ktoré mestu hrozí. Nájomca začal s odstraňovaním vecí už 07.09.2023, kedy osoba konajúca a komunikujúca bežne za nájomcu požiadala o sprístupnenie priestorov, ktoré boli pôvodne žalovanému prenajaté. Zároveň požiadala o spustenie jednotlivých médií v týchto priestoroch. Keďže v danom čase už v priestoroch plavárne pôsobil zhotoviteľ rekonštrukcie spoločnosť BETPRES, s. r. o., požiadavke o sprístupnenie priestorov vyhovel zástupca zhotoviteľa. Ku dňu 25.01.2024 bola Notárskym úradom JUDr. Miriam Imrich Breznoščáková, PhD. v Košiciach vyhotovená notárska zápisnica N 6/2024, Nz 2360/2024, ktorá podrobne dokumentuje súpis a stav vecí. Nájomné, ktoré žalovaný dlží, do dnešného dňa nie je zaplatené, nájomca začal s odstraňovaním vecí a zároveň je jeho povinnosťou pokračovať a odstrániť všetky veci v zmysle neodkladného opatrenia 4Cob/205/2023. Preto žalobca prostredníctvom spoločnosti TEHO začal odo dňa 25.01.2024 s postupným zadržiavaním vecí nájomcu, ktoré sa nachádzali v pôvodne prenajatých priestoroch a podal návrh, ktorým žiada súd, aby v zmysle § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka poveril osobu na súpis zadržaných vecí a o vykonanie samotného súpisu.

8. Súd prvej inštancie vec právne posúdil s poukazom na ustanovenie § 151s ods. 1 Občianskeho zákonníka, upravujúceho zadržanie hnutelnej veci, § 193 Exekučného poriadku upravujúceho činnosť súdneho exekútora, § 672 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka upravujúceho záložné právo k huteľným veciam a ich spísanie, s použitím čl. 4 Civilného sporového poriadku a ustanovení Civilného sporového poriadku upravujúceho neodkladné opatrenie (§ 324 ods. 1 a 3, § 343 ods. 1, § 325 ods. 1 a 2, § 326 ods. 1 a 2, § 327, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 a 2) a poveril súdneho exekútora vykonaním súpisu zadržaných huteľných vecí patriacich žalovanému.

9. Súd prvej inštancie uviedol, že inštitút súpisu huteľných vecí v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka je špecifickým inštitútom, ktorým sa len posilňuje zákonné záložné právo prenajímateľa nehnuteľnosti. Ide len o zabezpečovací prostriedok preventívnej povahy, ktorého realizácia závisí od rozhodnutia prenajímateľa, ako reakcie na neplnenie zmluvných povinností zo strany nájomcu. Zo znenia ust. § 672 ods. 1 OZ je zrejmé, že na základe tohto ustanovenia vzniká na zabezpečenie nájomného zákonné záložné právo prenajímateľa. Záložné právo vzniká vnesením huteľnej veci do prenajatej nehnuteľnosti a zaniká jej odnesením. Ustanovenie § 672 ods. 2 OZ v sebe obsahuje kombináciu inštitútov záložného a zádržného práva. Záložné právo podľa odseku 2 cit. zák. ustanovenia zaniká odstránením (odnesením) huteľnej veci patriacej nájomcovi z prenajatej veci. Právo zanikne, ak veci boli odstránené skôr, ako došlo k ich spísaniu osobou poverenou súdom (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obdo/4/2021 zo dňa 25.01.2022).

10. Nakoľko procesný postup súdu o návrhu prenajímateľa nehnuteľnosti na vydanie poverenia oprávnenej osobe podľa § 672 ods. 2 OZ nie je výslovne upravený v žiadnom právnom predpise, postupoval súd podľa Civilného sporového poriadku v dôsledku analogickej podobnosti konania o nariadení neodkladného opatrenia o to viac, že návrh na vydanie poverenia pramení z nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom, pričom prípadný spor vzniknutý z tohto zmluvného vzťahu by prejednával a rozhodoval súd podľa Civilného sporového poriadku. Návrh na vydanie poverenia na vykonanie súpisu huteľných vecí podľa § 672 ods. 2 OZ nie je síce priamo návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, je mu však svojím obsahom a účelom najbližšie posudzovanej právnej veci.

11. Súd prvej inštancie s poukazom na skutkový stav uvedený v bode 2 odôvodnenia uviedol, že po zadržaní vecí prenajímateľom postupom podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniká potreba bezodkladne upraviť pomery zmluvných strán tým, že súd na návrh prenajímateľa preskúma, či bolo zádržné právo uplatnené dôvodne a ak áno, poverí súpisom hnuiteľných vecí tretiu osobu, najčastejšie súdneho exekútora (inštitút súdneho vykonávateľa bol zrušený spolu so súdnym výkonom rozhodnutí ešte v roku 2006). Právna neistota vyvolaná tým, že prenajímateľ v podstate svojou aktívnou svojpomocou zadrží hnuiteľné veci patriace inému, musí byť bezodkladne odstránená rozhodnutím súdu. Osobitná procesná úprava pre postup súdu podľa § 672 Občianskeho zákonníka neexistuje. Súd vychádzal z čl. 4 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci.

12. Súd prvej inštancie bol toho názoru, že žalobca osvedčil dôvodnosť navrhovaného rozhodnutia v dostatočnej miere, predložil všetky listinné dôkazy ako aj fotodokumentáciu, vykonal súpis a stav vecí vyhotovením Notárskej zápisnice zo dňa 25.01.2024 spísanej na Notárskom úrade JUDr. Miriam Imrich Brezonoščákovéj, PhD., sp. zn. N 6/2024, Nz 2360/2024 na základe uznesenia Krajského súdu v Košiciach, č.k. 4Cob/202/2023-389 zo dňa 07.12.2023, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť zdržať sa užívania a do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia vypratať a odovzdať žalobcovi predmet nájmu. Súd má za preukázané, že došlo k osvedčeniu skutočnosti, že hnuiteľné veci sa z nehnuteľností žalobcu odstraňovali a žalovaný sa z predmetu nájmu sťahoval v čase pred zadržaním vecí, čím došlo k celkovému vyst'ahovaniu sa nájomcu z prenajatých priestorov a k dôvodnému uplatneniu zádržného práva podľa § 672 ods. 2 poslednej vety Občianskeho zákonníka a tak súd ustanovil podľa § 193 písm. d) Exekučného poriadku súdneho exekútora Mgr. Petra Bertóka so sídlom Murgašova č. 3, 040 01 Košice na vykonane súpisu zadržaných hnuiteľných vecí.

13. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že ich žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný priznal proti neúspešnému žalovanému.

14. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný. Podanie odvolania odôvodnil odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP.

15. Za podstatné považoval uviesť, že žalobca zámerne opomenul uviesť skutočnosť, že na Mestskom súde Košice v konaní vedenom pod sp. zn.: 32Cb/86/2021 prebieha konanie o určenie, že nájom z nájomnej Zmluvy č. 01/2018 zo dňa 01.04.2018 naďalej trvá, pričom konanie bolo skončené vyhlásením rozsudku dňa 26.03.2024, ktorým súd rozhodol, že vyššie uvedená nájomná zmluva je naďalej platná a nájom z nej trvá.

16. Poukazoval, že Okresný súd Košice I rozhodnutím sp. zn. 32Cb/72/2021 zo dňa 22.09.2021 rozhodol, že žalobca je povinný zdržať sa zásahov do výkonov nájomných práv žalovaného a umožniť mu užívanie predmetu nájmu (potvrdené Krajským súdom v Košiciach sp. zn. 4Cob/22/2022 z 15.02.2022). Na základe týchto exekučných titulov sa vedie exekučné konanie u súdneho exekútora JUDr. Borisa Gerberyho pod sp. zn. EX 48EX 630/23-18.

17. Žalovaný uviedol, že podľa čl. III. Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018 bolo dohodnuté nájomné vo výške 32.980,46 eur ročne s tým, že nájomca ich bude uhrádzať v sume 2.748,37 eur mesačne. V čl. VII. bod 1. Zmluvy o nájme sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je oprávnený investovať do nebytových priestorov a v rovnakom článku VII. bodu 5. sa dohodli, že refundovateľná investícia do nebytových priestorov bude nájomcovi refundovaná zápočtom voči jeho záväzku na úhradu nájomného a v bode 7. prenajímateľ - Mestská krytá plaváreň súhlasil s tým, že nájomca (žalovaný) realizoval rozsiahlu rekonštrukciu prenajatých priestorov s celkovými investičnými nákladmi vo výške 292.143,32 eur vrátane DPH a že táto suma je refundovateľná a započítateľná na nájomné.

Ku dňu podpisu tejto Zmluvy o nájme je zostatková hodnota investičných nákladov nájomcu vo výške 197.542,22 eur bez DPH, t.j. 248.177,78 eur vrátane DPH. Na základe tohto zmluvného dojednania – Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.4.2018, teda žalovaný mohol, bol

a je oprávnený nájomné započítavať na svoje náklady, ktoré vynaložil pri rekonštrukcii prenajatých nebytových priestorov až do vyčerpania výšky refundovateľnej investície podľa bodu 7 tohto článku VII..

18. Žalobca, ani spoločnosť TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice vo svojich podaniach neuvádzali, neuvádzajú a ani nespochybovali, nespochybojú tieto investície žalovaného do predmetu nájmu. A preto žalovaný nemal ani dlh na nájomnom a ani nemal dlh za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (nanajvýš tieto sú sporné, čo sa týka ich výšky).

19. Na prenajatých nebytových priestorov v zmysle Zmluvy o nájme podľa čl. I. bodu 3. písm. a) bola žalobcom so súhlasom prenajímateľa - Mestská krytá plaváreň vykonaná rozsiahla rekonštrukcia, ktorá bola uznaná prenajímateľom viď čl. VII., bod 7. Zmluvy o nájme na sumu 248.177,78 eur s DPH, ktorú sa zaviazal vlastník nehnuteľnosti (prenajímateľ) započítavať na nájomnom.

20. Podľa bodu 8. tohto článku VII. Zmluvy o nájme sa zmluvné strany dohodli, že až do vyčerpania výšky refundovateľnej investície podľa bodu 7. tohto článku sa nebude uplatňovať článok III. bod 2. tejto zmluvy, ale úhrada nájomného prebehne zápočtom. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ je povinný investíciu vrátiť ako refundovateľnú prenajímateľovi zníženú o započítané nájomné do 30 dní od vystavenej faktúry v zmysle čl. VI. bod 6. Zmluvy o nájme.

21. Na základe Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 04.01.2021 sa žalobca stal vlastníkom nehnuteľností Mestskej krytej plavárne (MKP), čím na neho prešli všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.04.2018 v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme bytových a nebytových priestorov. Žalobca ako prenajímateľ a spoločnosť TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice ako nájomca uzatvorili dňa 25.02.2021 Nájomnú zmluvu č. 2021000289 podľa ust. § 663 a nasl. OZ.

Dňa 31.03.2021 žalobca sporne splnomocnil TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice na zastupovanie vo všetkých právnych úkonoch spojených a/alebo nevyhnutných v súvislosti s realizáciou predmetu a obsahu Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.02.2021 a na iné úkony, ktoré sú špecifikované v Plnej moci zo dňa 31.03.2021 (prevádzkové).

22. S poukazom na čl. III, bod 1. nájomnej zmluvy z 25.02.2021 žalovaný vyvodzoval, že TEHO sa tak stal iba nájomcom k nezazmluvnenej časti nebytových priestorov MKP. K ostatným častiam nevzniklo spoločnosti TEHO žiadne právo zasahovať do výkonu vlastníckych práv ostatných nájomcov a ani žalovaného.

23. Žalovaný mal zato, že spoločnosť TEHO mu neoprávnene zamedzila prístup k predmetu nájmu, a to 23.08.2023, aj keď existuje právoplatné a vykonateľné neodkladné opatrenie Okresného súdu Košice I., sp. zn. 32Cb/71/2021 z 22.09.2021. Takisto TEHO neoprávnene vystavoval žalovanému faktúry za médiá, ktoré žalovaný považoval za neoprávnené, keďže neboli vystavované žalobcom ako vlastníkom MKP.

Spoločnosť TEHO listom zo dňa 07.07.2021 prevzatým žalovaným dňa 15.07.2021 písomne odstúpila od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 a zároveň oznámila, že odstúpenie je platné dňom doručenia, čo žalovaný odmietol v celom rozsahu.

24. Žalovaný zdôraznil, že ani nemohol byť s platením nájomného v omeškaní, keďže v zmysle danej platnej nájomnej zmluvy sa nájomné započítava. Refundovateľná investícia žalobcu ani k dnešnému dňu nie je vyčerpaná, t.j. že žalovaný v žiadnom prípade nebol v omeškaní s platením nájomného. V samotnom odstúpení od zmluvy zo dňa 7.7.2021 uvádza TEHO dlžnú sumu vo výške 506,20 eur. Ak dôvodom pre odstúpenie od zmluvy je nedoplatok na nájomnom, tento musí byť špecifikovaný, musí byť jasné a presne určené, o akú výšku nájomného sa jedná, za ktoré obdobie nájomca nezaplatil a akú výšku zálohových platieb a akých zálohových platieb a za aké obdobie nájomca neuhradil. Toto však absentuje vo všetkých odstúpeniach, ktoré sú predmetom tohto súdneho konania.

25. Žalovaný uviedol, že na predmetné odstúpenie zo dňa 7.7.2021 reagoval listom zo dňa 23.07.2021, kde namietal postup žalobcu s poukazom na skutočnosti, ktoré uvádza vo svojej odpovedi. Na základe tohto tvrdenia žalovaného a predložených listinných dôkazov Odstúpením od zmluvy o nájme zo dňa 07.07.2021 nedošlo k žiadnemu platnému odstúpeniu od zmluvy o nájme nebytových priestorov, a

preto nájomný vzťah neskončil a trvá. Takisto namietal neplatné odstúpenie od zmluvy z dôvodov, že v odstúpení vykonaným spoločnosťou TEHO nebola ani presne bez akýchkoľvek pochybností špecifikovaná dlžná suma za nájom a za služby spojené s užívaním nájmu, ktoré sú predmetom nájmu. Odstúpenie zo dňa 07.07.2021 od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018, ktoré bolo doručené dňa 15.07.2021 tak považuje žalovaný za absolútne neplatné v celom rozsahu a nájomný vzťah, ktorý je platne uzavretý, trvá naďalej.

Dňa 06.09.2021 o 14.00 hod. došlo zo strany žalobcu v predmete nájmu k odpojeniu médií, čím došlo k porušeniu práv a právom chránených záujmov žalovaného a hlavne k vzniku bezprostredne hroziacej ujmy a škody na majetku vysokej hodnoty, ako aj ušlému zisku žalovaného. Konanie spoločnosti TEHO nemá vôbec oporu v žiadnom zákone a absolútne sa prieči aj dobrým mravom. Zdôraznil, že aj suma údajne zameškaných platieb za médiá nie je takéhoto rozsahu, že by mala spôsobiť škodu žalobcovi, pričom spoločnosť TEHO ju nebola schopná ani náležite preukázať.

Konanie žalobcu ako aj spoločnosti TEHO je špekulatívne od počiatku doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy prevzatého dňa 15.07.2021, keďže v poslednej vete odstúpenia uvádzajú, že žalovaný môže naďalej priestory užívať, ak však bude vo vzťahu so spoločnosťou TEHO vystupovať ako jeho podnájomca, čím sa ho snažil nekalos presvedčiť na ukončenie jeho nájomného vzťahu so žalobcom. Z uvedeného vyplýva, že vôľou žalobcu ani spoločnosti TEHO teda nikdy nebolo ukončiť zmluvný vzťah týkajúci sa užívania sporných nehnuteľností, ale zámer žalobcu smeroval iba k dotlačeniu žalovaného uzavrieť so spoločnosťou TEHO podnájomný vzťah bez vyplatenia investícií.

26. V ďalšej časti odvolania žalovaný poukazoval aj na odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov urobené žalovaným v 1. rade (pozn. odvolacieho súdu, zrejme mesta Košice) z 14.09.2021, doručené dňa 08.10.2021. Zdôraznil, že tak ako ani pri odstúpení doručeného dňa 07.07.2021, ani pri odstúpení zo dňa 14.09.2021 neboli splnené zákonné podmienky na odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018.

Žalobca ku dňu doručenia písomného odstúpenia od predmetnej Nájomnej zmluvy č. 1/2018 nedoručil žalovanému žiadnu výzvu na zaplatenie platieb médií alebo dlžného nájmu tak ako si zmluvné strany dohodli v zmysle čl. III., bodu 5 predmetnej Zmluvy o nájme. Zo strany žalobcu ku predmetnému dňu 14.9.2021 neboli žalovanému nijakým spôsobom doručené ani faktúry vystavené žalobcom na predmetné platby médií a ani nájomného. Preto ak žalobca považuje ako okamžitý dôvod odstúpenia od Nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2018 neuhradenie nájomného platieb a platieb za médiá je nedôvodné. Zároveň v odstúpení nie je uvedená ani výška, ktorú by mal žalovaný dlhovať žalobcovi za nájomné a médiá, ak tvrdí, že dlh existuje.

Poukazoval, že nájomné sa započítava v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018. To isté platí aj o úhradách médií. Uviedol, že ak sa žalobca domnieval, že žalovaný má byť s úhradou platieb nájomného a médií v omeškaní, v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018, mal žalobca pred opakovaným odstúpením od zmluvy vyzvať v zmysle čl. III. bodu 5 na zaplatenie dlžnej sumy žalovaného v 15-dňovej lehote.

Ak dôvodom je odstúpenie od zmluvy pre nedoplatok na nájomnom, tento nedoplatok musí byť vyšpecifikovaný, musí z neho byť jasné, akú výšku nájomného, za aké obdobie nájomca nezaplatil a akú výšku zálohových platieb a za aké obdobie nájomca nezaplatil. Predmetné odstúpenie žalovaného v 1. rade (zrejme mal na mysli žalobcu) zo dňa 14.09.2021 tieto údaje neuvádza. Nie je uvedené obdobie, za ktoré žalovaný nezaplatil a nie je ani uvedená dlžná suma. Takéto odstúpenie od Zmluvy o nájme nespĺňa zákonné podmienky a preto je neplatné. Navyše žalobca nezohľadnil náklady žalovaného do predmetných nehnuteľností, ktoré podľa platnej predmetnej nájomnej zmluvy mali byť započítané na platby nájomného.

27. Žalovaný dodal, že nemá prístup do predmetu nájmu a nemá ani vedomosť v akom stave je jeho huteľný majetok, ktorý vniesol do prenajatých nebytových priestorov za účelom svojho podnikania. K dnešnému dňu nebola ani žalobcom ako prenajímateľom preukázaná opodstatnenosť tvrdenia ohľadne zameškaného nájomného. Žalobca ako vlastníak nevystavil ani žiadnu faktúru za predmet užívania nájmu. Zároveň ani nikdy nevystavil žiadnu faktúru alebo vyúčtovanie za dodávky médií. Preto žalovaný nemôže byť v omeškaní s platením nájomného alebo platieb za médiá a preto ani tento právny úkon žalobcu - Odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 (2018/MKP/NZ/2001) urobený žalobcom zo dňa 14.09.2021, doručený žalovanému dňa 08.10.2021 je v celom rozsahu neplatné.

Takisto za neplatný žalovaný považuje aj právny úkon - Odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 (2018/MKP/NZ/2001) urobený žalobcom zo dňa 21.06.2022, doručený žalovanému dňa 25.07.2022.

Ako dôvody na odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.1/2018 žalobca uviedol neuhradenie platieb titulom nájomného a zálohových platieb, pričom vôbec neberie do úvahy, resp. nezohľadňuje náklady žalovaného do predmetných nehnuteľností, ktoré podľa platnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov mali byť započítavané na platby nájomného. Na základe uvedeného žalovaný k dnešnému dňu nie je dlžný na úhradu nájomného žiadnu finančnú čiastku.

K platbám za nájomné uviedol, že žalovaný má nárok realizovať na základe zmluvného dojednania podľa čl. VII. bod 7. Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018, zápočet na nájomné, podľa ktorého sa nájom započítava na vložení investíciu.

Žalovaný tvrdil, že dňa 13.07.2022 bolo žalobcovi ako prenajímateľovi doručené podanie, ktorým žalovaný ako nájomca jednostranne započítal na nájomnom sumu 13.192,- eur bez DPH.

V podaní zo dňa 13.07.2022 zároveň uviedol, že ide o zápočet za obdobie od 03/2021 do 07/2022. Ak teda namietá žalobca platenie (resp. neplatenie) platieb nájomného za rozhodné obdobie, tento dôvod odstúpenia od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.1/2018 zo dňa 01.04.2018 je potrebné považovať za absolútne neplatný, pretože až do vyčerpania výšky refundovateľnej investície podľa čl. VII bod 7. Zmluvy o nájme sa nebude uplatňovať čl. III. bod 2. Zmluvy o nájme, (t.j. nebude sa uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa), ale úhrada nájomného prebehne zápočtom na refundovateľnú investíciu.

28. Žalovaný považoval za potrebné uviesť, že odstúpenia od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 zo dňa 01.04.2018 zo strany žalobcu zo dňa 14.09.2021, 21.06.2022 sú neplatné z dôvodu neurčitosti, pretože každé odstúpenie musí byť jasné, určité, zrozumiteľné a musí z neho vyplývať, aké povinnosti nájomca v nájomnej zmluve porušil. Ak dôvodom pre odstúpenie mal byť 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.

Zdôraznil, že zo strany žalobcu nebola nikdy vystavená jediná faktúra za nájomné, pričom čl. VII. bod 8 Zmluvy rieši konkrétne započítanie pohľadávok a to tak, že zápočet prebehne na základe vyfakturovanej refundovateľnej investície oproti fakturáciám prenajímateľa na nájomnom.

Dodal, že listami zo dňa 03.06.2022, 13.07.2022, 18.08.2022, 14.09.2022 žalovaný započítal pohľadávky žalobcu na nájomnom a iných službách spojených s nájomom jednostranne so svojou pohľadávkou (refundácia) za obdobie od 03/2021 do 09/2022.

K úhradám zálohových platieb uviedol, že žalovaný reagoval aj na výzvy prenajímateľa, a to aj na list prenajímateľa zo dňa 20.04.2022, č. MK/A/2022-08954-1/10. Dňa 03.06.2022 do elektronickej schránky prenajímateľa doručil žalovaný odpoveď na výzvy, ktoré sa týkajú zálohových platieb 03/2021 až 04/2022. Uviedol, že od vstupu nového vlastníka, a to žalobcu sú spornými aj zálohové platby. Tieto za žalobcu neoprávnene účtuje spoločnosť TEHO.

Žalobca neuviedol vo svojom návrhu ani skutočnosť preplatku žalovaného vo výške 7.096,20 eur za skutočné náklady za energie a služby – dobropis zo dňa 10.06.2021, ktorý k dnešnému dňu nebol ani žiadnym spôsobom vysporiadaný.

29. Žalovaný vzhľadom na argumentáciu uvedenú v odvolaní podloženú dôkazmi najmä však rozsudok Mestského súdu Košice, sp. zn.: 32Cb/86/2021 zo dňa 26.03.2024, ktorým bolo určené, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným naďalej trvá, bol toho názoru, že návrh na vydanie poverenia na vykonanie súpisu zadržaných huteľných vecí je absolútne neoprávnený.

30. Navrhol napadnuté uznesenie zmeniť a návrh zamietnuť a priznať žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

31. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu navrhol, aby súd napadnuté rozhodnutie potvrdil ako vecne správne. Dodal, že v návrhu zdôvodnil a preukázal dôvodnosť podaného návrhu, ktorá spočíva v nezaplatení nájomného nájomcom a odstraňovaní vecí nájomcu z predmetu nájmu. Žalovaný síce v odvolaní tvrdí, že nebol povinný nájomné platiť a že dochádzalo k započítaniu nájomného, táto jeho argumentácia je však vyvrátená znením samotnej nájomnej zmluvy, pričom žalovaný zámerne necituje presné ustanovenia nájomnej zmluvy. Skutočnosť, či predmetný nájomný vzťah naďalej trvá, nie je v tomto konaní podstatná, a teda nie je relevantné uvádzať či analyzovať prebiehajúce konanie o určení, že nájomný vzťah trvá, rovnako ako ani iné ďalšie konania, ktoré uvádza žalovaný. Ak nájomné nie

je zaplatené, nie je pre toto konanie dôležité, či žalovaný je v postavení súčasného alebo bývalého nájomcu, ak sa jedná o nájomné za obdobie, kedy medzi stranami nie je sporné, že trval nájomný vzťah. Zdôraznil, že je to práve žalovaný, ktorý trvá na tvrdení, že nájomný vzťah stále trvá. Pre postup súdu v tomto konaní a pre vydanie napadnutého uznesenia však bolo podstatné naplnenie predpokladov v zmysle § 672 ods. 2 OZ, a teda či bolo nájomné zaplatené a či začal nájomca s odstraňovaním vecí z predmetu nájmu. Obidve skutočnosti žalobca pri podaní svojho návrhu preukázal, súd sa v odôvodnení napádaného uznesenia s tvrdeniami a dôkazmi žalobcu riadne vysporiadal, a žalovaný tvrdenia a dôkazy predložené žalobcom vo svojom odvolaní nevyvrátil, ani neuviedol a nepreukázal, v čom spočíva podľa neho nesprávnosť napadnutého uznesenia.

Žalovaný v odvolacej replike a žalobca v odvolacej duplike zopakovali svoje argumenty uvedené v konaní.

32. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalovaného, 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 „CSP“), odvolanie prejednal podľa § 379 - § 385 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

33. Žalovaný podal odvolanie z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP.

34. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že návrh na vydanie poverenia na vykonanie súpisu hnutelných vecí podľa § 672 ods. 2 OZ nie je síce priamo návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, je mu však svojím obsahom a účelom najbližšie posudzovanej právnej veci (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obdo/4/2021). Preto pre ďalšie posúdenie zo strany odvolacieho súdu bolo podstatné, či boli splnené podmienky, ktoré je povinný súd skúmať v prípade nariadenia neodkladného opatrenia.

35. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená (pričom ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená), a to jednak ešte pred rozhodnutím súdu vo veci samej v štádiu pred začatím konania a počas konania, ako aj po jeho skončení.

36. Uznesením Krajského súdu v Košiciach, č.k. 4Cob/205/2023-389 zo dňa 7. decembra 2023 bol zmenený výrok I. uznesenia Mestského súdu Košice č. k. 26Cb/1/2023-352 z 4. októbra 2023 tak, že bolo nariadené neodkladné opatrenie v tomto znení: Ukladá žalovanému povinnosť zdržať sa užívania a do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia vypratať a odovzdať žalobcovi časť nehnuteľnosti - stavby: krytej plavárne súpisné číslo 821, nachádzajúcej sa na pozemku parc. KN-C č. 2014/4, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX, k. ú. A. B., okres C. D., E. C. - A. B. na ulici Protifašistických bojovníkov č. 4 v Košiciach, ktorú užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018, a to konkrétne nebytové priestory nachádzajúce sa v krytej plavárni (na prvom podzemnom a prvom nadzemnom podlaží): miestnosť č. 1.33 reštaurácia s výmerou 197 m², miestnosť č. 1.34 kuchyňa s výmerou 84,5 m², miestnosť č. 1.35 sklad s výmerou 9,15 m², miestnosť č. 1.36 chodba s výmerou 34,5 m², miestnosť č. 1.38 schodisko s výmerou 8,9 m², miestnosť č. 1.40 WC muži s výmerou 6,56 m², miestnosť č. 1.41 WC ženy s výmerou 3,08 m², miestnosť č. 1.11 predajňa bagiet s výmerou 38,46 m², časť miestnosti č. 1.03 vstupná hala/administratívny priestor s výmerou 12,88 m², miestnosť č. 0.57 vzduchotechnika s výmerou 57,52 m², miestnosť č. 0.55 chodba s výmerou 26,08 m², miestnosť č. 1.42 kancelária s výmerou 33,5 m², miestnosť č. 1.43 chodba s výmerou 23,16 m², miestnosť č. 1.44 kancelária s výmerou 19,49 m², miestnosť č. 1.45 sklad s výmerou 16,18 m², miestnosť č. 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie s výmerou 95,21 m² a miestnosť č. 1.49 sklad s výmerou 36,68 m².

Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2023.

Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. k. 4Cob/205/2023-389 zo 7. decembra 2023 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (uznesenie sp. zn. 1Obdo/18/2024 zo dňa 24. júla 2024).

Krajský súd v Košiciach v poradí druhým uznesením č. k. 4Cob/124/2024-734 zo 17. septembra 2024 zmenil výrok I. uznesenia Mestského súdu Košice č. k. 26Cb/1/2023-352 zo 4. októbra 2023 tak, že nariadil neodkladné opatrenie v rovnakom znení ako je uvedené vyššie.

Proti rozhodnutiu Krajského súdu v Košiciach č. k. 4Cob/124/2024-734 zo 17. septembra 2024 podal dovolanie žalovaný (spoločnosť Royal Industry s.r.o.). Uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Obdo/57/2024 zo dňa 26.02.2025 najvyšší súd dovolanie žalovaného zamietol.

37. Odvolací súd sa stotožňuje so súdom prvej inštancie, že po zadržaní vecí prenajímateľom (žalobcom) vznikla potreba upraviť pomery zmluvných strán bezodkladne postupom podľa § 672 ods. 2 OZ, keďže zo strany žalovaného došlo k vynášaniu vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu a to na základe neodkladného opatrenia, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť vypratať priestory bývalej mestskej plavárne v Košiciach (č. k. 4Cob/124/2024-734 zo 17. septembra 2024).

38. V prejednávanej veci žalobca ako prenajímateľ v zmysle ustanovenia § 672 ods. 1 OZ pristúpil k výkonu záložného práva k hnutelným veciam nachádzajúcich sa v predmete nájmu a patriacich nájomcovi (žalovanému), keďže žalovaný odstraňoval tieto veci z predmetu nájmu, pričom podľa tvrdenia žalobcu mal žalovaný dlh na nájomnom. Zodpovednosť za výkon záložného práva znáša ten, ktorý veci svojho dlžníka zadržuje. Podľa názoru odvolacieho súdu postupom podľa § 672 ods. 2 OZ sa má poskytnúť v prípade výkonu zadržaného práva zo strany žalobcu ochrana oprávnených práv a záujmov osobe t.j. žalovanému, ktorému boli veci zadržané, aby tieto boli náležite špecifikované zákonom na to poverenou osobou.

39. Ďalšou podmienkou, ktorá však v prípade vyhovenia návrhu musela byť splnená je posúdenie otázky, či zádržné právo zo strany žalobcu bolo uplatnené dôvode.

40. Odvolací súd zdôrazňuje, že pre posúdenie prejednávanej veci nie je podstatné, či došlo medzi stranami sporu k platnému odstúpeniu od zmluvy, a zo strany ktorého subjektu malo byť odstúpenie od nájomnej zmluvy urobené a s akými náležitosťami. Teda pre posúdenie prejednávanej veci nemá význam rozhodnutie súdu pod sp. zn. 32Cb/86/2021, keďže žalovaný pristúpil k vyprataniu predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného neodkladného opatrenia Krajského súdu v Košiciach (sp. zn. 4Cob/124/2024).

41. Podstatné pre posúdenie je, či bol žalobca oprávnený zadržať veci vo vlastníctve žalovaného ako formu zábezpeky za dlžné nájomné.

42. Pokiaľ nebola vystavená fakturácia nájomného zo strany žalobcu, ako udáva žalovaný, neznamená to neexistenciu dlhu žalovaného na nájomnom. Nič doposiaľ nebránilo žalovanému, aby jednostranne vyčíslil v zmysle vlastného uváženia, že nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu vypočítanú v súlade s dohodou o nájomnom, pričom žalovaný započítava určitú sumu na už splatné nájomné, keďže nájomné bolo splatné do 20. dňa v mesiaci vopred.

43. Žalobca v konaní preukázal, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom existujú viaceré nájomné zmluvy, v zmysle ktorých sa nájomca zaviazal uhrádzať žalobcovi nájomné. Je pravdou, že v zmysle čl. VII. ods. 8 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018 „úhrada nájomného prebehne zápočtom za vyfakturovanú refundovateľnú investíciu ku dňu vystavenia daňového dokladu nájomcom“, avšak žalovaný nepreukázal, že došlo k započítaniu refundovateľnej investície postupom v zmysle predmetného článku zmluvy. V zmysle ustanovenia § 580 OZ vzájomné pohľadávky môžu zaniknúť započítaním. Započítanie však predpokladá započítací prejav. Z vyjadrení žalovaného však nevyplýva, aby takýto započítací prejav k pohľadávkam žalobcu z titulu nájomného urobil, v dôsledku čoho jeho pohľadávka z titulu nájomného, ktorú je povinný uhradiť žalobcovi teda existuje. Teda žalovaný nepostupoval v zmysle citovaného článku zmluvy a nevystavil daňový doklad.

44. Žalovaným uvádzaný započítací prejav preukazuje iba časť zaplatenia dlžného nájomného. Žalovaný tvrdil, že dňa 13.07.2022 bolo žalobcovi ako prenajímateľovi doručené podanie, ktorým žalovaný ako nájomca jednostranne započítal na nájomnom sumu 13.192,- eur bez DPH. Zároveň uviedol, že ide o zápočet za obdobie od 03/2021 do 07/2022.

45. Odvolací súd podotýka, že matematickým výpočtom vychádza, že žalovaný bol povinný uhrádzať za ním uvedené obdobie 03/2021 do 07/2022 nájomné vo výške 2.748,37 eur mesačne vopred do 20. dňa mesiaca (čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy), v dôsledku čoho výška nájomného za dané obdobie predstavuje sumu 46.722,29 eur (10 mesiacov roka 2021 x 2.748,37 eur (27.483,70 eur) + 7 mesiacov roka 2022

x 2.748,37 eur (19.238,59 eur). Zo strany žalovaného však bol tvrdý zápočet iba v rozsahu 13.192,- eur, v dôsledku čoho má odvolací súd zato, že samotné dlžné nájomné medzi stranami sporu a jeho samotná výška je medzi stranami sporná. A je to práve žalovaný, ktorý v prípade sporu, o ktorý v konaní ide má dôkazné bremeno nielen tvrdiť, ale aj preukázať, že nemá žiaden dlh na nájomnom.

46. Odvolací súd zdôrazňuje, že žalobca tvrdil, že žalovaný neuhrádzal nájomné v zmysle uzatvorených nájomných zmlúv. Žalovaný netvrdil, že nájomné uhrádzal a rovnako ani nepreukázal jeho úhradu.

47. Odvolací súd v tejto súvislosti uvádza, že za takejto situácie by sa žalobca navyše ocitol v pozícii, kedy by mal vyvracať negatívnu skutočnosť, čo v podmienkach civilného sporového konania nie je dostatočne možné. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. februára 2010, sp. zn. 4 Cdo 13/2009, v zmysle ktorého „bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeleniu. Pri posudzovaní dôkazného bremena na strane toho - ktorého účastníka treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t.j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje. Na nikom totiž nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti. Napríklad od žalobcu nemožno požadovať, aby preukazoval, že mu žalovaný ešte nevrátil požičané peniaze.“

48. Nemožno preto spravodlivo požadovať od žalobcu ako prenajímateľa, aby preukázal negatívnu právnu skutočnosť, a to, že žalovaný ako nájomca nájomné neuhrádzal. Práve naopak žalovaný mal preukázať úhradu nájomného, čím by vyvrátil tvrdenia žalobcu o dlžnom nájomnom. Keďže tak neurobil, nebolo sporné, že žalovaný nájomné v zmysle nájomných zmlúv neuhrádzal, čím má dlh na nájomnom, ktorého výška však nie je pre vydanie napadnutého rozhodnutia podstatná. Postačuje aj dlh na nájomnom v nízkej výške 60,- eur.

49. Odvolací súd podotýka, že nájomná zmluva zakotvuje v prípade nájmu mechanizmus možnej úpravy ceny nájmu a tiež možnosť započítania, avšak žalovaný ako nájomca tieto možnosti v rámci zmluvou určených podmienok nepreukázal.

50. Pokiaľ aj v konaní vedenom na Mestskom súde Košice sp. zn.: 32Cb/86/2021 bolo rozhodnuté, že nájom z nájomnej Zmluvy č. 01/2018 zo dňa 01.04.2018 naďalej trvá nemá dané vplyv na napadnuté rozhodnutie v takom rozsahu ako sa snaží naznačiť žalovaný. Pokiaľ nájomný pomer trvá, podľa názoru odvolacieho súdu naďalej trvá povinnosť žalovaného uhrádzať nájomné v zmysle tejto zmluvy a v prípade jeho neplatenia má žalobca ako prenajímateľ v zmysle § 151s OZ zádržné právo k hnutelným veciam vo vlastníctve žalovaného z titulu uspokojenia dlžného nájomného.

51. Odvolací súd dodáva, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu v podanom odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkovú a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov uvádzaných stranou sporu, čo sa nepochybné v prejednávanej veci stalo [porovnaj napr. m.m. rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva zo dňa 25.9.2012 vo veci Vojtěchová proti Slovenskej republike (sťažnosť č. 59102/08), nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 14.9.2011, sp. zn. I. ÚS 361/2010, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 17.6.2009, sp. zn. 5 M Cdo 8/2008].

52. Prihliadnuc na vyššie uvedené skutkové a právne závery odvolací súd dodáva, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie nezistil rozpor skutkových okolností a právnych argumentov s pravidlami formálnej logiky ako to žalovaný namietal v podanom odvolaní, kde uplatnil odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Napadnuté rozhodnutie dáva jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Zároveň sa rozhodnutie súdu prvej inštancie opiera o nesporné tvrdenia a relevantné dôkazy produkované stranami v prvoinštančnom konaní. Odvolací súd preto konštatuje, že vo vzťahu k procesným pochybeniam súdu prvej inštancie, ktoré podľa žalovaného mali viesť k nesprávnemu rozhodnutiu vo veci či k nesprávnym skutkovým záverom alebo nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, odvolací súd preskúmaním predloženého súdneho spisu či podaného odvolania nezistil v konaní pred súdom prvej inštancie také pochybenia,

ktoré svojou intenzitou mohli viesť k vecne nesprávnemu výroku rozhodnutia súdu prvej inštancie, resp. k nepreskúmateľnosti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia.

53. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie vzhľadom na zistený skutkový stav, vec správne právne posúdil a vo veci rozhodol správne, keďže došlo k dôvodnému uplatneniu zádržného práva zo strany žalobcu ako prenajímateľa a teda k správne postupu súdu podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanoveniu súdneho exekútora vykonaním súpisu zadržaných huteľných vecí patriacich žalovanému (§ 193 písm. d/ Exekučného poriadku).

54. Preto odvolací súd napadnuté rozhodnutie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Taktiež potvrdil závislý výrok uznesenia súdu prvej inštancie o trovách konania ako vecne správny.

55. O trovách tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v tomto odvolacom konaní úspešný priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania, ktoré je povinný nahradiť neúspešný žalovaný. O výške trov tohto odvolacieho konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ustanovení § 419 CSP.

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 CSP). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa § 427 ods. 1 CSP.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 CSP, ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) CSP.

V dovolaní podľa § 428 CSP 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).