

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: 93Cb/22/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7125206040  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 08. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Garančovská  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:7125206040.1

## Uznesenie

Mestský súd Košice v spore žalobcu: Mesto Košice, sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135 proti žalovanému: Royal industry s.r.o., sídlo: 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 žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

- I. Návrh žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia zamietá.
- II. Stranám sporu nárok na náhradu trov konania o návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným súdu dňa 10.04.2025 žalobca žiadal, aby súd rozhodol o zrušení neodkladného opatrenia nariadeného právoplatným Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 22.09.2021, č.k. 32Cb/71/2021 - 75, ECLI:SK:OSKE1:2021:7121207268.1 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.02.2022, č.k. 4Cob/22/2022-209, ECLI:SK:KSKE:2022:7121207268.1 (právoplatnosť odo dňa 11.03.2022), ktorým bola žalobcovi spolu so spoločnosťou TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO KOŠICE, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice, sídlo: Komenského 7, 040 11 Košice, IČO: 31 679 692, uložená povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalovaným a zakázal žalobcovi spolu so spoločnosťou TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO KOŠICE, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice, sídlo: Komenského 7, 040 11 Košice, IČO: 31 679 692, vypratať nebytové priestory užívané žalovaným na základe nájomnej zmluvy.

2. Svoj návrh na zrušenie neodkladného opatrenia odôvodnil najmä zmenou pomerov, ktoré vyplývajú zo skutočností, že v čase rozhodovania a rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, ktorého zrušenia sa domáha, nehnuteľnosť - stavba Mestskej krytej plavárne (ďalej len „MKP“), v ktorej mal žalovaný prenajaté nebytové priestory, na základe nájomnej zmluvy, bola funkčná a teda bolo možné reálne vykonávať práva nájomcu spočívajúce aj v realizácii jeho podnikateľskej činnosti – výkon reštauračných služieb. Žalobca uviedol, že v priebehu rokov 2021 až doteraz stavba MKP prechádza rekonštrukciou, pričom v rámci prípravných prác a následných stavebných rekonštrukčných prác došlo k zisteniu, že je potrebné vykonať rekonštrukciu priestorov, ktoré mal v nájme žalovaný, pretože statika celej budovy, teda bezpečnosť stavby bola stavebno-technickým prieskumom určená na obdobie 5 rokov, čiže do roku 2026. Za účelom zabezpečenia bezpečnosti, funkčnosti a realizácie stanoveného účelu rekonštrukcie MKP premenou na Národné olympijské centrum v Košiciach (ďalej len „NOCKE“), žalobca uviedol, že je potrebné realizovať dispozičné zmeny vnútorných priestorov stavby (aj priestorov reštaurácie, ktoré mal v nájme žalovaný) napriek tomu, že pôvodne sa rekonštrukcia týchto priestorov nemala týkať; resp. že už došlo k realizácii dispozičných zmien priestorov, ktoré má v nájme žalovaný. Poukázal aj na to, že niektoré priestory, ktoré mal žalovaný v nájme už zmenou dispozície vnútorného priestoru MKP pri jej rekonštrukcii zanikli a preto podľa jeho názoru došlo k zániku predmetu nájmu a takej zmene pomerov, že nariadené neodkladné opatrenie nie je možné realizovať, vykonať a preto požiadal o jeho zrušenie.

Zároveň poukázal na skutočnosť, že realizácia rekonštrukcie a premeny MKP na NOCKE prebieha aj za pomoci štátu (finančné dotácie).

2.1. Zároveň poukázal na existenciu iných súdnych rozhodnutí, ktorými súdy nariadili žalovanému neodkladným opatrením povinnosť zdržať sa užívania, vypratať a odovzdať žalobcovi časť nehnuteľností nachádzajúcich sa v stavbe MKP, ktoré užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018 (rozsah nehnuteľnosti – nebytových priestorov je v súdnom rozhodnutí presne špecifikovaný) a ktorými súdy poverili súdneho exekútora vykonaním súpisu zadržaných huteľných vecí nachádzajúcich sa v priestoroch MKP, ktoré užíval žalovaný ako nájomca. Konkretizoval, že ide o tieto súdne rozhodnutia – Uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 17.09.2024, č.k. 4Cob/124/2024-734, ECLI:SK:KSKE:2024:7123200136.2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 24.4.2025 (súdne rozhodnutie v spore vedenom na tunajšom súde medzi žalobcom a žalovaným o vypratanie a odovzdanie nebytových priestorov /predmet nájmu/ pod sp. zn. 26Cb/1/2023) a Uznesenie Mestského súdu Košice zo dňa 04.03.2024, sp. zn. 94Cb/8/2024, ktoré ale t.č. ešte nie je právoplatné (prebieha odvolacie konanie). Zároveň uviedol, že najmä existenciou právoplatného Uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 17.09.2024, č.k. 4Cob/124/2024-734, ECLI:SK:KSKE:2024:7123200136.2 došlo k situácii, že vydané neodkladné opatrenie konzumuje vec samú (konanie o vypratanie nehnuteľnosti), čo znamená, že žalovaný nemá právny titul na užívanie nehnuteľností – nebytových priestorov v budove MKP; tento svoj názor následne prezentoval v návrhu tak, že podľa jeho názoru medzi žalobcom a žalovaným zanikol zmluvný vzťah existujúci z nájmovej zmluvy, čo znamená zmenu pomerov týkajúca sa ochrany práv žalovaného neodkladným opatrením, ktoré žiada týmto návrhom zrušiť.

3. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení ohľadom zmeny pomerov doložil novinové články, vzájomnú komunikáciu strán sporu, resp. komunikáciu aj iných v danom spore zainteresovaných tretích osôb, zmluvnú dokumentáciu, z ktorej žalobca preukazuje začatie, priebeh rekonštrukcie nehnuteľnosti MKP, v ktorej sa nachádza predmet nájmu a tiež aj následné potrebné stavebné úpravy (práce potrebné na prestavbu MKP na národné olympijské centrum); súdne rozhodnutia týkajúce sa predmetu nájmu; notársku zápisnicu o osvedčení skutočností; uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 380 z 26. júla 2023 a zmluva o príspevku na projekt podpory športu č. 2023/SINV-08, z ktorých vyplýva, že zo zdrojov Fondu na podporu športu boli poskytnuté peňažné prostriedky na prestavbu MKP na Národné olympijské centrum plaveckých športov v Košiciach.

4. Žalovaný s návrhom žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia nesúhlasí a žiada, aby súd návrh žalobcu zamietol a ponechal nariadené neodkladné opatrenie v platnosti, pretože nedošlo k takej zmene pomerov medzi stranami sporu, ktoré by opodstatnene odôvodnili zrušenie právoplatného nariadeného opatrenia žalobcom. Poukázal na to, že žalobca nepreukázal zánik dôvodov, pre ktoré bolo neodkladné opatrenie nariadené a tiež na to, že medzi žalobcom a žalovaným je vedené súdne konanie týkajúce sa určenie právnej skutočnosti; súdne konanie vedené tunajším súdom pod sp. zn. 32Cb/86/2021, ktorým sa žalovaný voči žalobcovi domáha, aby súd určil, že nájmový vzťah medzi stranami sporu vyplývajúci z vyplývajúcej z Nájmovej zmluvy č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018, ktoré je t.č. neprávoplatne skončené rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 26.03.2024, sp. zn. 32Cb/86/2021, ECLI:SK:MSKE:2024:7121209822.5. Následne uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že priestory nehnuteľnosti, ktoré má žalovaný v nájme a ku ktorým sa viaže nariadené neodkladné opatrenie už neexistujú, pretože aj z listinných dôkazov doložených žalobcom vyplýva, že nedošlo k ich zániku, iba k ich čiastočnej dispozičnej zmene. K svojmu nesúhlasu s tvrdením žalobcu o zániku priestorov (predmetu nájmu) uviedol skutočnosti, ktorými prezentoval vzájomné vzťahy medzi žalobcom a žalovaným, osobou zúčastnenou na danom zmluvnom vzťahu (spoločnosť TEHO, IČO: 31 679 692), zhotoviteľom diela – osobou, ktorá realizuje rekonštrukciu a prestavbu MKP. Zároveň uviedol, že žalobca a spoločnosť TEHO, IČO:31 679 692 na sociálnych sieťach a svojich webových stránkach ponúkajú okrem iného aj priestory reštaurácie (nebytové priestory nachádzajúce sa v budove MKP, t.č. už NOCKE), ktoré podľa tvrdení žalobcu neexistujú, na prenájom. Poukázal aj na skutočnosti známe z dostupných registrov ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)), z ktorých je zrejmé, že od júna 2025 žalobca prenajíma aj iné komerčné priestory MKP, t.č. NOCKE (športový obchod, sauna a wellness, fitness centrum), ktoré podľa tvrdení žalobcu boli rekonštrukciou zničené.

5. Na preukázanie svojich tvrdení doložil listinné dôkazy: novinové články; súdne rozhodnutia týkajúce sa výkonu exekúcie nariadenej na základe právoplatného súdneho rozhodnutia (vymoženie nepeňažného plnenia z právoplatného a vykonateľného uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 22.9.2021,

sp.zn. 32Cb/71/2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.02.2022, sp. zn. 4Cob/22/2022); dokumenty získané z webovej stránky www.crz.gov.sk; printscreen obrazovky zo fb stránky žalobcu. Zároveň navrhol, aby súd vykonal obhliadku priestorov NOCKE (predtým MKP).

6. Z neprávoplatného súdneho rozhodnutia – Rozsudku Mestského súdu Košice zo dňa 26.3.2024, sp. zn. 32Cb/86/2021, ECLI:SK:MSKE:2024:7121209822.5, súd zistil, že predmetom súdneho konania je určenie, že nájomný vzťah medzi žalovaným a žalobcom vzniknutý na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 (2018/MKP/NZ/001) zo dňa 1.4. 2018 trvá, súd zistil, že predmetné konanie začalo na základe súdom uloženou povinnosťou uvedenou vo IV. výroku vykonateľného a právoplatného Uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 22.09.2021, sp. zn. 32Cb/71/2021 v spojení s Uznesením Krajského súdu Košice zo dňa 15.02.2022, sp. zn. 4Cob/22/2022, ktorým súd (súd prvej inštancie a odvolací súd) rozhodol o žalovaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zo súdneho rozhodnutia vyplýva, že súd vyhovel žalobe žalovaného a výrokom I. určil, že nájomný vzťah trvá.

7. Z právoplatného súdneho rozhodnutia (prešlo prieskumom odvolacieho súdu), Uznesenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 17.9.2024, sp. zn. 4Cob/124/2024, ECLI:SK:KSKE: 2024:7123200136.2, ktorým odvolací súd zmenil výrok I. uznesenia Mestského súdu Košice z 4.10.2023, č.k. 26Cb/1/2023-734, tak, že vyhovel návrhu žalobcu a nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa užívania a do 5 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia vypratať a odovzdať žalobcovi časť nehnuteľnosti – stavby: krytej plavárne (presne špecifikovaná vo výroku uznesenia), ktorú žalovaný užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018.

8. Z neprávoplatného súdneho rozhodnutia – Uznesenia Mestského súdu Košice zo dňa 4. marca 2024, sp. zn. 94Cb/8/2024, ECLI:SK:MSKE:2024:7124202296.3 súd zistil, že žalobca – Mesto Košice, IČO: 00 691 135 podal návrh na vydanie poverenia na vykonanie súpisu hnutelných vecí, ktorému súd prvej inštancie vyhovel a poveril súdneho exekútora vykonaním súpisu zadržaných vecí patriacich žalovanému – Royal industry, s.r.o., IČO: 36 598 186.

9. Zo všetkých v odôvodnení uvedených súdnych rozhodnutí vyplýva a je zrejmé, ktoré nebytové priestory sú predmetom nájomného vzťahu v zmysle nájomnej zmluvy č. 1/2018 zo dňa 1.4.2018 a tiež skutočnosť, že sa nachádzajú v priestoroch nehnuteľnosti – stavby: Krytá plaváreň, t.č. NOCKE so súpisným číslom XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, katastrálneho územia A. B., okres C. D., E. C. - A. B., na ulici F. G. H. X I. C., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

10. Zo vzájomnej komunikácie medzi žalobcom a žalovaným doloženej do tohto konania žalobcom súd zistil, že žalobca vyzýval žalovaného na odstránenie, resp. iné zabezpečenie majetku žalovaného nachádzajúceho sa v nehnuteľnosti – MKP, pretože je naplánovaná jej rozsiahla rekonštrukcia (list zo dňa 21.06.2023 – č.l. 95 spisu) a tiež to, že vyzval žalovaného, aby mu sprístupnil priestory MKP, ktoré užíva za účelom vykonania odpisov meračov (list zo dňa 19.7.2023 – č.l. 99 spisu).

11. Z e-mailovej komunikácie doloženej žalobcom (č.l. 148 spisu) súd zistil, že žalobca bol oboznámený so skutočnosťou týkajúcou sa detailných zásahov do priestorov reštaurácie (súčasť nehnuteľnosti MKP, ktorý tvorí časť predmetu nájmu v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2018 a nájomcom je žalovaný).

12. Z novinových článkov publikovaných v online priestore súd zistil, že žalobca deklaruje, že súčasťou zrekonštruovanej MKP po jej premene na NOCKE bude aj naďalej existovať reštauračná časť a ubytovacia časť pre športovcov. Súd z fotodokumentácie k textu daného článku zistil ako by dané priestory reštaurácie mali vyzerieť.

13. Z printscreen obrazovky zo fb stránky žalobcu doloženej žalovaným súd zistil, že žalobca spustil obchodnú verejnú súťaž na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov nového NOCKE; predmet nájmu – reštaurácia v danom objekte.

14. Podľa ust. § 334 zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), Súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa ust. § 336 ods. 1 CSP, Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

V zmysle ust. § 339 CSP, o zrušení neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť bez pojednávania. V prípadoch neodkladného opatrenia podľa § 334 majú dotknuté subjekty právo vyjadriť sa k návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia.

15. Súd nielen pred nariadením neodkladného opatrenia, ale aj pri jeho zrušení na návrh musí zväžiť, či v dôsledku vyhovenia návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia, ktoré bolo dôvodne vydané 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 (navrhovateľa); t.j. či ide o zásah primeraný.

16. Zo skutočností tvrdených žalobcom v jeho návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia vyplýva, že došlo k zániku predmetu nájmu a teda odpadol dôvod nariadeného opatrenia, pretože predmet, ktorému má byť poskytnutá ochrana neexistuje.

17. Súd z vyjadrení žalovaného a následne vykonaného dokazovania oboznámením sa doloženými listinnými skutočnosťami dospel k záveru, že uvedené tvrdenie žalobcu nie je pravdivé, pretože predmet nájmu nezanikol, nedošlo k zániku nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – stavbe: krytá plaváreň, t.č. NOCKE, ale rekonštrukciou daných nebytových priestorov došlo k dispozičnej zmene podlahovej plochy predmetu nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy č. 1/2018, ktorá je špecifikovaná súčtom m<sup>2</sup> uvedených pri jednotlivých miestnostiach. Súd z vykonaného dokazovania má preukázané, že predmet nájmu (minimálne v čiastočnej výmere podlahovej plochy) existuje, čo vyplýva najmä z konania žalobcu, ktorý na priestory, ktoré sú súčasťou predmetom nájmu Nájomnej zmluvy č. 1/2018 vyhlásil obchodnú verejnú súťaž – pozri odsek 12., 13. odôvodnenia.

18. Súd poukazuje na to, že nariadenie neodkladného opatrenia na návrh a tiež aj jeho zrušenie na návrh sú súdnymi konaniami, v ktorých stačí osvedčenie určitej pravdepodobnosti nároku, ktorému sa ochrana poskytuje a naopak osvedčenie pravdepodobnosti, že ochrana nároku už nie je potrebná. Súd iba z dôvodov uvádzaných žalobcom v návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia, bez následného hodnoverného osvedčenie pravdepodobnosti, že ochrana nároku žalovaného už nie je potrebná nemá. Súd poukazuje na skutočnosť, že dispozičnými zmenami vnútornými priestormi, či premenovaním alebo prečíslovaním týchto priestorov nedochádza k zániku predmetu nájmu ako celku. V zmysle uvedeného súd dospel k záveru, že skutočnosti tvrdené žalobcom v jeho návrhu neodôvodňujú jeho tvrdenie a záver, že došlo k odpadnutiu dôvodov na jeho nariadenie. V závere súd poznamenáva, že medzi žalobcom a žalovaným prebieha súdne konanie o určenie právnej skutočnosti a meritórne rozhodnutie v tomto súdnom konaní bude mať vplyv aj na neodkladné opatrenie, ktorého zrušenia sa žalobca domáha. Súd v závere poznamenáva, že aj vzhľadom na existenciu predmetu nájmu a záujmu nezhoršenia postavenia strán sporu vstupom tretích osôb do vzájomného vzťahu (pozri odsek 6. odôvodnenia) založeného nájomnou zmluvou č. 1/2018 má za to, že zrušenie neodkladného opatrenia nie je dôvodné.

19. Z uvedeného teda návrh žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia nariadeného súdnym rozhodnutím, právoplatným Uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 22.09.2021, č.k. 32Cb/71/2021-75, ECLI:SK:OSKE1:2021:7121207268.1 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.02.2022, č.k. 4Cob/22/2022-209, ECLI:SK:KSKE:2022:7121207268.1, súd nepovažuje za dôvodný a preto ho zamietol tak ako to uviedol vo výroku výrokovej časti tohto uznesenia.

20. Podľa ust. § 257 CSP, Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

21. O nároku na náhradu trov konania týkajúce sa návrhu žalobcu na zrušenie neodkladného opatrenia súd rozhodol v zmysle ust. § 257 CSP a ani jednej strane nepriznal nárok na náhradu trov tohto konania tak ako je uvedené v II. výroku tohto uznesenia.

## **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. (§ 358 CSP)