

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 33Cb/70/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121209287  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Pravotiaková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7121209287.1

## Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnej veci žalobcu FREJ production s. r. o., so sídlom Protifašistických bojovníkov 4, Košice - mestská časť Staré Mesto 040 01, IČO: 46 199 969, zast. JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, Čajakova 5, Košice 040 01, proti žalovaným 1) Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice 040 11, 2) TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, so sídlom Komenského 7, Košice 040 01, IČO: 31 679 692, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd ukladá žalovanému v 1. aj 2. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 v znení jej dodatkov, ktoré sa týka užívania časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto a ukladá žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a zároveň zakazuje žalovanému v 1. a 2. rade prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zapojiť elektrické pripojenie, do reklamných zariadení žalobcu, ktoré bolo vypnuté dňa 9.9.2021 na zabezpečenie funkčnosti týchto reklamných zariadení umiestnených na časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zdržať sa vypratania predmetu nájmu (demontáže) reklamných zariadení vo vlastníctve žalobcu, ktoré sú umiestnené časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto.

IV. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vyúčtovať všetky náklady za elektrinu podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto média od 1.2.2021 do 9.9.2021 za dodávku elektriny do reklamných zariadení umiestnených na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k. ú. Košice - Staré Mesto a to časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto.

V. Žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Písomným podaním zo dňa 13.10.2021, doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.10.2021 žalobca žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie a to aby uložil žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 v znení jej dodatkov, ktoré sa týka užívania časti fasády Mestskej krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu) v k. ú. Košice - Staré Mesto, uložil žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a zároveň zakázal žalovanému v 1. a 2. rade prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe predmet nájmu v k. ú. Košice - Staré Mesto, uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zapojiť elektrické pripojenie, do reklamných zariadení žalobcu, ktoré bolo vypnuté dňa 9.9.2021 na zabezpečenie funkčnosti týchto reklamných zariadení umiestnených na predmete nájmu, zdržať vypratania predmetu nájmu (demontáže) reklamných zariadení vo vlastníctve žalobcu, uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vyúčtovať všetky náklady za elektrinu podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto médiá od 1.2.2021 do 9.9.2021 za dodávku elektriny do reklamných zariadení a priznal žalobcovi náhradu trov neodkladného opatrenia.

2. V podanom návrhu žalobca uviedol, že ako nájomca uzavrel dňa 16.12.2013 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008 v znení Dodatku č. 2 zo dňa 29.4.2016 a Dodatku č. 1 zo dňa 27.1.2014 s pôvodným majiteľom nehnuteľností a to Mestskou krytou plavárňou. Predmetom Nájomnej zmluvy bolo prenechanie užívania časti fasády krytej plavárne, vyznačenej červenou farbou na prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy o výmere 1006 m<sup>2</sup> na umiestnenie reklamných zariadení (ďalej len predmet nájmu). Na tento predmet prenájmu si žalobca umiestnil svoje reklamné zariadenia, do ktorých mu bol žalovaný v 1. rade povinný dodávať aj elektrickú energiu na zabezpečenie funkčnosti týchto zariadení. Dňa 4.1.2021 došlo medzi kupujúcim (žalovaným v 1. rade) a predávajúcim Mestskou časťou Košice - Staré Mesto k odpredaju nehnuteľností a to Mestskej krytej plavárne. Medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade došlo dňa 25.2.2021 k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy č. 2021000289 podľa ust. § 663 a nasl. OZ. Predmetom Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021 uzatvorenej medzi žalovaným v 1. a 2. rade podľa čl. III, bod 1.), posledný odsek: „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“). Prehľad prevádzok je uvedený v prílohe čl. 4 k tejto zmluve. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sa jednotlivé prevádzky stanú automaticky po ukončení právneho vzťahu medzi prenajímateľom a iným nájomcom ohľadne tej - ktorej prevádzky za podmienky, že v tom čase bude trvať táto zmluva alebo iná zmluva, ktorá bude medzi zmluvnými stranami prípadne uzatvorená s tým, že túto zmluvu nahradí.“ Medzi uvedené priestory patria aj priestory prenajaté žalobcovi.

3. V podanom návrhu žalobca ďalej uviedol, že napriek týmto skutočnostiam a zneniu samotnej Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021, žalovaný v 2. rade počnúc mesiacom február 2021 začal neoprávnené zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu a to tak, že neoprávnené vystavoval na nájomcu (žalobcu) faktúry za médiá, ktoré žalobca neuhradil nakoľko ich považoval za neoprávnené, keďže neboli vystavené žalovaným v 1. rade ako majiteľom nehnuteľností (prenajímateľom), v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Zároveň nebola predložená ani zo strany žalovaného v 1. a ani v 2. rade žiadna osobitná Zmluva o výkone správy, na ktorú sa odvolávajú. Aj napriek upozorneniu zo strany žalobcu, tieto faktúry opravené neboli a žalovaný v 2. rade aj naďalej pristupoval k fakturácii bez preukázania akéhokoľvek splnomocnenia alebo osobitnej Zmluvy o správe nehnuteľností.

Žalovaný v 2. rade vzhľadom na ním požadované zálohové platby, listom zo dňa 29.6.2021 prevzatým žalobcom dňa 14.7.2021 písomne odstúpil od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a zároveň oznámil, že odstúpenie je platné dňom doručenia, čo žalobca odmietol v celom rozsahu. Odstúpenie bolo urobené žalovaným v 2. rade z dôvodu nezaplatenia nájmu a zálohových platieb. Žalobca uviedol, že ani nemohol byť s platením nájomného v omeškaní, keďže faktúry boli vystavené neoprávnenou osobou.

Žalobca na predmetné odstúpenie reagoval listom zo dňa 19.7.2021, kde namieta postup žalovaného v 2. rade a s poukazom na skutočnosti, ktoré uvádza vo svojej odpovedi nedošlo k platnému odstúpeniu. Túto odpoveď zaslal aj žalovanému v 1. rade.

4. V podanom návrhu žalobca uviedol, že k odstúpeniu zo strany žalovaného v 2. rade nebola predložená žiadna plná moc, ktorá by splnomocňovala žalovaného v 2. rade na odstúpenie od predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2013/MKP/RE/008 a nebola ani priložená žiadna Zmluva o výkone

správy. Žalobca nikdy neuzavrel žiadny nájomný ani podnájomný vzťah na základe osobitnej zmluvy so žalovaným v 2. rade a nájom tak naďalej v zmysle Nájomnej zmluvy č. č. 2013/MKP/RE/008 trvá do neurčitej doby so žalovaným v 1. rade. Ak žalovaný v 2. rade považuje ako okamžitý dôvod odstúpenia od Nájomnej zmluvy č. č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 neuhradenie nájomného v celkovej výške 5.408,33,- EUR, toto odstúpenie možno považovať za neplatné, keďže žalovaný v 2. rade nie je oprávnený na prijatie akejkoľvek platby nájomného či platieb za médiá od žalobcu, a to ani v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021.

Odstúpenie zo dňa 29.6.2021 od Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 tak považuje žalobca z vyššie uvedených dôvodov za absolútne neplatné v celom rozsahu a nájomný vzťah, ktorý je platne uzavretý, trvá naďalej.

5. Žalobca ďalej uviedol, že dňa 9.9.2021 došlo k odpojeniu elektrickej energie čo znemožnilo užívanie predmetu nájmu, čím došlo k porušeniu práv a právom chránených záujmov žalobcu a k vzniku bezprostredne hroziacej ujmy a škody na majetku vysokej hodnoty, ako aj ušlému zisku žalobcu. Žalovaný k odpojeniu médií pristúpil aj napriek tomu, že nepredložil žalobcovi relevantný účtovný doklad o požadovaných platbách týkajúcich sa médií. Žalobca uviedol, že z predmetného skutkového stavu sú pochybnosti o tom, či žalovaný v 2. rade je oprávnený faktúrovať platby nájomného a médií žalobcovi za užívanie nájmu.

Odpojením všetkých energií došlo k závažnému zásahu do podnikateľskej činnosti žalobcu a tým mu hrozí aj bezprostredne škoda väčšieho rozsahu. Táto môže byť spôsobená v prípade, ak nedôjde k opätovnému pripojeniu prevádzky k energiám nakoľko žalobca vykonáva podnikateľskú činnosť spočívajúcu v poskytovaní reštauračných služieb. Ide najmä o rýchlo sa kaziace potraviny v chladničkách, odpojený alarm ako aj početné množstvo objednávok jedál, ktoré musia byť vzhľadom na konanie žalovaného v 2. rade zrušené.

Žalobca uviedol, že žalovaným v 2. rade dané odstúpenie od Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 je právnym úkonom, ktorý svojím obsahom odporuje tak zákonu, ako aj zmluvným dojednaniám. Keďže žalovaným v 2. rade uvádzané dôvody odstúpenia od Zmluvy o nájme sa nezakladajú na pravde a umelo sa snažia subsumovať žalobcove konanie pod dôvody odstúpenia uvedené v Nájomnej zmluve, žalobca má za to, že odstúpenie od Zmluvy bolo dané neoprávnene a nezákonne, a preto je odstúpenie neplatné a nájomný vzťah založený predmetnou zmluvou naďalej trvá.

6. Žalobca ako okolnosti odôvodňujúce neodkladnú úpravu pomerov uviedol skutočnosť, že žalovaní v 1. a 2. rade nezákonným spôsobom odstúpili od Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 a zároveň žalobca má obavu, že z predmetných priestorov môže byť nezákonne vypratáný, čím mu vznikne škoda značného rozsahu. Takisto mu už momentálne vzniká škoda veľkého rozsahu odpojením médií, keďže predmetné nehnuteľnosti nemôže užívať bez médií. Bez nariadenia neodkladného opatrenia by nastal taký stav, ktorý by nebolo v prípade úspechu žalobcu v konaní vo veci samej možné vrátiť do pôvodného stavu pred konaním o nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca poukázal aj na skutočnosť, že uvedené konanie žalovaného v 1. a 2. rade nie je výnimkou a žalovaní sa nekalého konania dopúšťajú aj voči iným nájomcom v objekte.

Žalobca poukázal na skutočnosť nutnosti urýchleného riešenia danej situácie podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, vzhľadom na okamžitý zásah a potrebu riešenie bezprostrednej úpravy pomerov medzi stranami sporu, resp. nezhoršenia ich terajšieho postavenia v spore s poukazom na nezákonné konanie žalovaného v 2. rade voči žalobcovi (ohrozovanie výkonu jeho podnikateľských aktivít) a teda zásahu žalovaného v 2. rade do pokojného užívania predmetu nájmu žalobcom a reálnej hrozby nezákonného vypratania žalobcu z priestorov žalovaného v 1. rade, ktoré má prenajaté v zmysle Nájomnej zmluvy uvedenej v odseku 1.

7. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na podporu opísaných skutkových okolností doložil listinné dôkazy: Nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom: Mestská krytá plaváreň, sídlo: Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374 a nájomcom: FREJ production s. r. o., Protifašistických bojovníkov 4, Košice - mestská časť Staré Mesto 040 01, IČO: 46 199 969 (žalobca) zo dňa 16.12.2013, dodatky k nájomnej zmluve; Kúpna zmluva č. 2021000036 uzavretá medzi predávajúcim Mestská časť Košice- Staré mesto, sídlo: Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice, IČO: 00 690 937 a kupujúcim: Mesto Košice, sídlo: Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00691135 zo dňa 4.1.2021 (zverejnenej dňa 11.1.2021); Nájomná zmluva č. 2021000289 uzavretá medzi prenajímateľom: Mesto Košice, sídlo: Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00691135 (žalovaný v 1. rade) a nájomcom: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, sídlo: Komenského 7, Košice, IČO:

31679692 (žalovaný v 2. rade) zo dňa 25.2.2021 a jej prílohy; list žalovaného v 2. rade datovaný 29.6.2021 adresovaný žalobcovi a nazvaný Odstúpenie od zmluvy o nájme; list žalobcu datovaný 4.5.2021 adresovaný žalovanému v 2. rade a nazvaný Vrátenie faktúr; list žalobcu datovaný 21.7.2021 adresovaný žalovanému v 2. rade a nazvaný Odpoveď na list doručený dňa 14.7.2021.

8. Z výpisu z LV č. XXXXX a čiastočného výpisu z LV č. XXXXX okres Košice I, obec Košice - STARÉ MESTO, katastrálne územie: W. Q., súd zistil, že žalovaný v 1. rade je evidovaný ako vlastník stavby súp.č. 821 krytá plaváreň stojaca na pozemku parcely reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1991 m<sup>2</sup>, na základe titulu nadobudnutia - rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy č. 2021000036, B.-XXX/XXXX zo dňa 27.1.2021 - č. zmeny XX/XX.

9. Zo Nájomnej zmluvy uzavretej dňa 16.12.2013 medzi prenajímateľom: Mestská krytá plaváreň, sídlo: Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374 a nájomcom: FREJ production s. r. o., so sídlom Protifašistických bojovníkov 4, Košice - mestská časť Staré Mesto 040 01, IČO: 46 199 969 (žalobca) a jej predložených dodatkov súd zistil skutkové okolnosti tvrdené žalobcom ohľadom vzniku nájomného vzťahu; špecifikáciu prenajatého priestoru, účelu nájmu a dobu trvania nájmu; dohodu o výške a splatnosti nájomného.

10. Z Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.1.2021 uzavretej medzi predávajúcim Mestská časť Košice - Staré mesto a kupujúcim Mesto Košice súd zistil, že predmetom predaja bola nehnuteľnosť Mestská krytá plaváreň - stavba so súp.č. 821, popis stavby „krytá plaváreň“ postavená na pozemku parc. S.-D. Č.. XXXX/X kat.úz. W. Q. zapísanej na LV č. XXXXX; 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 (žalovaný v 1. rade) a nájomcom: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice (žalovaný v 2. rade) a jej príloh súd 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. Doba nájmu bola stanovená na dobu neurčitú s uvedením možností jeho ukončenia (čl. VI). Z prílohy č. 4 súd zistil, že v zozname prevádzok a iných nájomcov, ktorí nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je uvedený aj žalobca s Nájomnou zmluvou č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013.

12. Z listu žalovaného v 2. rade datovaného 29.6.2021 adresovaného žalobcovi súd 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 28.6.2021 je v omeškaní s platením nájomného, preto odstúpuje od nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013; odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia. Zároveň súd zistil, že žalobcovi umožnil uzavretie zmluvy o podnájme s podmienkou uhradenia dlžného nájomného.

13. Z listu žalobcu datovaného 21.7.2021 a adresovaného žalovanému v 2. rade súd zistil, že žalobca oznámil žalovanému v 2. rade, že neeviduje k žalovanému v 2. rade žiaden právny vzťah keďže práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 prešli na základe Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.1.2021 na nového vlastníka a to Mesto Košice. Zo strany nového vlastníka nebola žalobcovi doručená žiadna upomienka ani faktúra za nájomné. Žalobca upozornil žalovaného v 2. rade, že nie je oprávnený na prijatie žiadnej platby nájomného od žalobcu a to ani v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2021000289 zo dňa 25.2.2021, ktorú má žalovaný v 2. rade uzavretú s terajším vlastníkom. Žalobca ďalej oznámil žalovanému v 2. rade, že odstúpenie od zmluvy považuje za neplatné.

14. Podľa ust. § 324 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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

17. Podľa ust. § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

18. Podľa ust. § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

19. Podľa ust. § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

20. Podľa ust. § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

21. Podľa ust. § 665 ods. 1 veta prvá zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci.

22. Podľa ust. § 671 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

23. Podľa ust. § 677 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou. Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnutelých vecí v jednomesačnej lehote.

24. Podľa ust. § 680 ods. 2, 3 veta prvá zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené.

25. Podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka, nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon, ktorým je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

26. Podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu (§ 1 písm. a)). S nebytovými priestormi nakladajú ich vlastníci, prípadne tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia (ďalej len „prenajímateľ“) (§2). Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“). Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera (§ 3 ods. 1 a ods. 3). Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním (§ 5 ods. 1 a ods. 3). Ak výška nájomného nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou (§ 7). Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak (§ 10). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. (§ 12).

27. Z dikcie vyššie citovaného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP v spojení s § 326 CSP vyplýva, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ neodkladného opatrenia preto v návrhu musí uviesť rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň musí uviesť skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

28. Nariadenie neodkladného opatrenia prichádza do úvahy vtedy, ak je potrebná dočasná úprava pomerov medzi stranami (účastníkov právneho vzťahu) alebo ak existuje obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. V oboch prípadoch musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti, umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej (i keď len dočasnej) úpravy právnych pomerov by bolo právo navrhovateľa ohrozené. Nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak žalobca ako navrhovateľ neodkladného opatrenia tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu, ako aj osvedčí dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej; je však potrebné, aby boli v základnej miere osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín.

29. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, navrhovateľ neodkladného opatrenia osvedčuje hodnoverne dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí osvedčiť oprávnenosť požadovaného opatrenia z hľadiska existencie práva, na ochranu ktorého má byť nariadené a potrebnosti navrhovanej dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Neodkladné opatrenie neprejudikuje a ani nemôže prejudikovať nárok, ktorý je ohrozený, pretože ide o procesné rozhodnutie, ktorým sa žiaden nárok nepriznáva, ani nedeclaruje, či tu právo je alebo nie je. Súd pred nariadením neodkladného opatrenia musí zvážiť, či v dôsledku jeho nariadenia 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.

30. Medzi stranami nie je sporné, že žalovaný v 1. rade je t.č. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorej časť tvorí predmet nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy č. 2013/MKP/RE/008 zo dňa 16.12.2013 a tiež skutočnosť, že žalovaný v 1. rade ako vlastník daných priestorov vstúpil ako ich nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa, čiže do právneho vzťahu, ktorý vznikol z predmetnej Zmluvy o nájme medzi právnym predchodcom žalovaného v 1. rade (predchádzajúci prenajímateľ a vlastník nehnuteľnosti) a žalobcom ako nájomcom. Súd za nespornú považoval aj skutočnosť, že žalovaný v 2. rade oznámil danú skutočnosť žalobcovi a teda súd mal preukázanú skutočnosť, že v zmluvnom vzťahu je žalobca ako nájomca so žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom. Súd za nesporné skutočnosti považoval aj zmluvné ustanovenia predmetnej nájomnej zmluvy a teda z nej mal preukázaný prejav vôle účastníkov danej zmluvy aj vo veciach platieb nájomného a služieb spojených s nájmom a tiež aj dôsledky neplatenia uvedených platieb, ktoré môžu za určitých podmienok (zmluvná dohoda) viesť až k ukončeniu zmluvného vzťahu v zmysle zmluvných dojednaní účastníkov zmluvy, či v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení.

31. Súd z doložených listinných dôkazov mal preukázané, že žalovaný v 2. rade neosvedčil právu legitimitu na výkon práv prenajímateľa voči žalobcovi a teda súd t.č. dospel k záveru, že žalovaný v 2. rade nie je v zmysle predložených dokladov oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade a teda nie je oprávnený vykonávať správu majetku žalovaného v 1. rade (vyplýva to z listu vlastníctva č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - STARÉ MESTO, katastrálne územie: W. Q., v zmysle ktorého v mene vlastníka, teda žalovaného v 1. rade, správu k nehnuteľnosti na par. č. XXXX/X, XXXX/X (krytá plaváreň) vykonáva správca Mestská krytá plaváreň, Protifašistických bojovníkov 4, Košice, ktorý bol aj pôvodným prenajímateľom nehnuteľnosti v zmysle zmluvy o nájme). Táto skutočnosť vyplýva aj z bodu III. Nájomnej zmluvy č. 2021000289 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a

žalovaným v 2. rade ako nájomcom, podľa ktorého predmetom nájmu nie sú nebytové priestory, iné časti nehnuteľnosti a pozemky, ktoré sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy prenajaté tretím osobám (viď príloha č. 4 zmluvy, v zozname ktorej je uvedený aj žalobca).

32. Vzhľadom k uvedenému súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, a teda nejde o nárok očividne vylúčený. Pri optike nazerania na spornú problematiku naznačený vyššie, nie je teda možné jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností dospieť k záveru, že nájomný vzťah na základe listu žalovaného v 2. rade zo dňa 29.6.2021 zanikol z dôvodu odstúpenia od zmluvy. Súd teda dospel k záveru, v súlade s rozhodovacou praxou odvolacieho súdu (napr. uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 07.07.2021, sp. zn. 4Cob/93/2021; uznesenie Krajského súdu v Košiciach vydané v konaní vedenom pod sp. zn. 4Cob/75/2021), že žalobca osvedčil nárok (nájomný vzťah), ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením a preto návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

33. Žalobca sa podaným návrhom domáha ochrany svojho práva užívať časť fasády nehnuteľnosti ako nájomca spolu s dodávkou elektrickej energie. Žalobca osvedčil aj skutočnosť, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, teda, že bez neodkladnej úpravy pomerov bude právo žalobcu ohrozené, prípadne, že hrozí škoda na jeho právach a to práve s poukazom, že v čase podania návrhu na neodkladné opatrenie už došlo k odpojeniu dodávky elektriny a od ostatných médií (dňom 9.9.2021) a teda reálne u žalobcu došlo k ohrozeniu, resp. zabráneniu výkon jeho užívacích práv k predmetu nájmu a vzniku škody.

34. Súd je toho názoru, že je zachovaný aj princíp efektívnosti, pretože uloženým neodkladným opatrením možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ navrhovaného neodkladného opatrenia domáha, teda ochrany svojho užívacieho práva. V tomto prípade nariadené neodkladné opatrenie nesubsumuje vec samu, čo vyplýva zo samotného znenia nariadeného neodkladného opatrenia, t.j. uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa konkrétneho konania, čím je poskytnutá ochrana žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo samotného nájomného vzťahu, kde vystupuje žalobca ako nájomca a žalovaný v 1. rade ako prenajímateľ, ktorý realizuje kroky v zabránení užívania predmetných nebytových priestorov a to prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako „správcu“.

35. Súd je zároveň toho názoru, že nariadenie neodkladného opatrenia je efektívnym prostriedkom, ktorý ochráni práva žalobcu do času meritórneho rozhodnutia, eliminuje riziko vzniku škody na strane žalobcu a zároveň nijakým neprímeraným spôsobom neobmedzí žalovaného v 2. rade, resp. žalovaného v 1. rade ako vlastníka nebytového priestoru.

36. Uvedeným rozhodnutím nie sú dotknuté prípadné a oprávnené záujmy žalovaných, pretože si svoje prípadné nároky voči žalobcovi môžu uplatňovať samostatnou žalobou. Podľa súdu preto nie je vo vzťahu k žalovaným vydané neodkladné opatrenie neprímerané a nie je ani v rozpore s princípom proporcionality. Súd zároveň udáva, že rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení nie je rozhodnutím vo veci samej. V rámci konania o neodkladnom opatrení sa hlavne zohľadňuje to, že ide o dočasné procesné opatrenie súdu, trvanie ktorého je obmedzené a môže byť za podmienok uvedených v zákone zrušené. Neodkladné opatrenie má v takomto prípade nastoliť určitý stav len dočasne a bez ujmy na konečnú, definitívnu ochranu poskytovanú až rozhodnutím súdu vo veci samej.

37. Na základe hore uvedeného, súd návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vyhovel v celom rozsahu tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

38. V zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

39. Podľa ust. § 262 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

40. Vzhľadom na skutočnosť, že v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bol žalobca úspešný, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu (100%), ktoré mu sú povinní nahradiť obaja neúspešní žalovaní.

## **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia 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 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 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

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