

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2Cob/48/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320209991  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Krišková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1320209991.2

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Kriškovej a členov senátu Mgr. Štefana Zelenáka a JUDr. Tatiany Pastierikovej v právnej veci žalobcu: CERES SLOVAKIA, spol. s r.o., so sídlom Kominárska 1552/3A, 831 04 Bratislava, IČO: 36 533 823, zastúpeného JUDr. Karolom Spišákom, advokátom, so sídlom Bajkalská 5/C, 831 04 Bratislava, proti žalovanému: KOVAR HOLDING, s.r.o., so sídlom Račianska 1579/88 B, 831 02 Bratislava, IČO: 51 645 483, o nariadenie súpisu hnutelných vecí, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III č. k. 16C/127/2020 - 36 zo dňa 12.01.2021 takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava III č. k. 16C/127/2020 - 36 zo dňa 12.01.2021 **p o t v r d z u j e .**

Žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh žalobcu o nariadenie súpisu hnutelných vecí zo dňa 30.11.2020 zamietol (výrok I) a žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok II).

2. Súd prvej inštancie v odôvodnení uviedol, že žalobca sa návrhom zo dňa 30.11.2020 domáhal nariadenia súpisu hnutelných vecí žalovaného, ktoré sa nachádzajú v časti nehnuteľnosti - stavby, súpisné č. 1552, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: sklad, postavená na parcele č. XXXXX/XX, zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, katastrálne územie W. Y., vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to vo výmere podlahovej plochy 350 m<sup>2</sup>, na 1. a 2. nadzemnom podlaží stavby na adrese Kominárska č. 3/A v Bratislave, na 1. nadzemnom podlaží pozostávajúcej z priestoru „open space“, kuchynskej časti, skladov, zázemím pre personál, kancelárie, 2 toaliet a na 2. nadzemnom podlaží pozostávajúcej z priestoru „open space“, salónku (fajčiarskej časti) a 2 toaliet, ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalobcu (ďalej ako „nehuteľnosť“). Žalobca so žalovaným uzatvoril dňa 06.06.2018 zmluvu o nájme nebytových priestorov (v znení jej dodatkov: dodatok č. 1 zo dňa 25.09.2018, dodatok č. 2 zo dňa 25.10.2018, dodatok č. 3 zo dňa 21.12.2018 a dodatok č. 4 zo dňa 25.06.2020), na základe ktorej sa zmluvné strany dohodli, že žalobca prenajme žalovanému predmetnú nehnuteľnosť na dobu 5 rokov, pričom žalovaný je povinný žalobcovi uhrádzať mesačne sumu 4.200,- Eur s 20% DPH, t. j. spolu 5.040,- Eur, splatnú vopred do posledného mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza, bankovým prevodom na účet žalobcu. Žalovaný v súlade s predmetnou zmluvou uhradil žalobcovi kauciu v sume 5.000,- Eur. Na základe predmetnej zmluvy (v znení jej dodatkov) vystavil žalobca žalovanému faktúry za účelom úhrady nájomného (bližšie špecifikované v ods. 2 napadnutého rozhodnutia), ktoré však žalovaný riadne a včas žalobcovi neuhradil. Žalobca ako prenajímateľ eviduje vo vzťahu k žalovanému po odpočítaní kaucie nesplatené nájomné v sume 31.069,68 Eur s príslušenstvom. S poukazom na uvedené následne žalobca, postupujúc v súlade s čl. XII bod 12.1, písm. b) a bod 12.2. zmluvy, výpoveďou dňa 25.06.2020 ukončil uvedený zmluvný vzťah. 2-mesačná výpoveďná doba uplynula dňom 31.10.2020. Žalovaný

napriek predchádzajúcej písomnej výzve zo strany žalobcu ani po uplynutí výpovednej doby predmet nájmu nevypratá a predmet nájmu žalobcovi neodovzdal. Vzhľadom na uvedené skutočnosti jednak žalobca podal dňa 16.11.2020 na súd žalobu o vypratanie predmetu nájmu a v danej právnej veci v súlade s § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) žalobca využíva svoje záložné zákonné právo k hnutelným veciam žalovaného v predmete nájmu za účelom zabezpečenia splatného dlžného nájomného, nakoľko má za to, že sú na tento postup splnené všetky zákonné podmienky.

3. Súd prvej inštancie poukázal na to, že konanie o návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí nie je explicitne upravené v procesných predpisoch - zákone č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.s.p.“) a ani v zákone č. 161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.m.p.“), preto postupujúc v súlade s čl. 4 C.s.p. a rozhodovacou praxou krajských súdov posúdil predmetnú právnu vec podľa ustanovení o neodkladnom opatrení ako konania svojou povahou jej najbližšej. Súd prvej inštancie mal z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že medzi sporovými stranami došlo k vzniku zmluvného vzťahu, a to na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 06.06.2018 v znení jej dodatkov, predmetom ktorého bol nájom nebytových priestorov (bližšie špecifikovaných v ods. 2 odôvodnenia) vo vlastníctve žalobcu, s dobou nájmu 5 rokov a s nájomným v sume 4.200,- Eur ročne + 20% DPH. Sporové strany sa dohodli, že jedným zo spôsobov zániku predmetného zmluvného vzťahu je výpoveď z nájmu - bez udania dôvodu, a to ktoroukoľvek sporovou stranou, s výpovednou 2-mesačnou lehotou, plynúcou prvým dňom mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Žalobca vystavil žalovanému faktúry (bližšie špecifikované v ods. 2 odôvodnenia) za účelom úhrady nájomného, tieto však zo strany žalovaného uhradené neboli, dôsledkom čoho žalobca výpoveďou zo dňa 25.06.2020, doručenou žalovanému dňa 03.08.2020 vypovedal nájomnú zmluvu a vyzval žalovaného, aby ku dňu uplynutia výpovednej doby žalobcovi odovzdal predmet nájmu a zaplatil dlžné nájomné, ktoré ku dňu vyhotovenia výpovede predstavovalo sumu 28.960,- Eur. Výpovedná doba uplynula dňom 31.10.2020, ktorým bol ukončený nájomný vzťah medzi sporovými stranami. Vzhľadom na to, že ani po ukončení nájomného vzťahu predmet nájmu žalobcovi žalovaný neodovzdal, žalobca dňa 16.11.2020 doručil súdu prvej inštancie žalobu o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti - konanie je Okresným súdom Bratislava III vedené pod sp. zn. 26Cb/25/2020.

4. Súd prvej inštancie v danej právnej veci aplikoval ustanovenie § 672 Občiansky zákonník a dospel k záveru, že žalobca by sa mohol úspešne domáhať nariadenia súpisu hnutelných vecí súdom alebo osobou poverenou súdom len za súčasného splnenia predpokladov, ktorými sú existencia nájomného vzťahu medzi ním a žalovaným, a osvedčenie skutočnosti o tom, že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci v jeho vlastníctve z predmetu nájmu, dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené (napr. zmluvnou pokutou, ručením alebo podobne), žalobca veci patriace žalovanému v predmete nájmu zadržal a do 8 dní od ich zadržania podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí. Žalobca však v danom prípade kumulatívne splnenie predmetných zákonných podmienok neosvedčil, nakoľko nájomný vzťah medzi stranami sporu bol ku dňu 31.10.2020 ukončený výpoveďou zo strany žalobcu, a teda nájomný vzťah medzi stranami sporu už v čase podania predmetného návrhu neexistoval, čím nebola splnená zákonná podmienka. Uvedená okolnosť podľa súdu prvej inštancie vylučuje existenciu zákonného záložného práva žalobcu k hnutelným veciam žalovaného, nachádzajúcim sa v predmete nájmu. Žalobca, okrem osvedčenia existencie dlžného nájomného v uvedenej sume, neosvedčil ani splnenie zvyšných predpokladov, t. j., že žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci v jeho vlastníctve z predmetu nájmu, že žalobca veci patriace žalovanému v predmete nájmu zadržal a ani skutočnosť, že žalobca do 8 dní od ich zadržania podal predmetný návrh na súd. Práve naopak, podľa súdu prvej inštancie zo skutkového opisu v návrhu ako aj z pripojených listín vyplýva, že správanie žalobcu spočívalo v snahe vypratáť predmet nájmu, dôsledkom čoho bolo podanie žaloby o vypratanie proti žalovanému, konanie o ktorej je súdom prvej inštancie vedené pod sp. zn. 26Cb/258/2020. Uvedené je v príkrom rozpore s predstavou, že žalovaný by sa sťahoval alebo odstraňoval svoje veci z predmetu nájmu, na ktoré vzniklo žalobcovi ako prenajímateľovi zákonné záložné právo v zmysle § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka (čo s poukazom na ukončenie nájomného vzťahu žalobca neosvedčil) ako aj s predstavou, že žalobca tieto hnutelné veci podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka zadržal (keďže sa domáha ich vypratania). Vzhľadom na dané skutočnosti, keď žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie zákonných predpokladov, súd prvej inštancie jeho návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí ako nedôvodný zamietol.

5. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému ako úspešnej strane sporu nárok nepriznal, nakoľko mu žiadne trovy v predmetnom sporovom konaní nevznikli.

6. Proti uvedenému rozhodnutiu podal žalobca v zákonnej lehote odvolanie, ktoré dôvodil podľa § 365 ods. 1 písm. b), f), h) C.s.p. tým, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

7. Žalobca v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie svojvoľne, bez akéhokoľvek rozumného a logického objasnenia v rozpore so zákonom a ustálenou rozhodovacou praxou súdov uviedol, že nedošlo k splneniu podmienok na vykonanie súpisu hnutelných vecí, a že nemal preukázané splnenie podmienky existencie nájomného vzťahu medzi sporovými stranami. Žalobca má za to, že jeho existencia bola preukázaná predložením zmluvy o nájme a aj napriek ukončeniu nájomného vzťahu nie je možné vyvodenie záveru o jeho neexistencii - ten by bolo možné konštatovať len v prípade absolútnej neplatnosti predmetnej nájomnej zmluvy. Navyše, sám súd prvej inštancie v odôvodnení hovorí o existencii „platného“ nájomného vzťahu, avšak (ne)platnosťou sa následne vôbec nezaoberal. Pri posudzovaní splnenia zákonných podmienok súd prvej inštancie podľa žalobcu nezohľadnil, že pohľadávka žalobcu na nájomnom nie je zabezpečená, pričom práve zabezpečovaciu funkciu spĺňa záložné ako aj zádržné právo - táto skutočnosť v odôvodnení napadnutého rozhodnutia absentuje. Podľa žalobcu práve nenariadením súpisu hnutelných vecí, vykonanie ktorého je potrebné v čo najskoršom čase, môže dôjsť k oslabeniu potenciálneho zabezpečenia pohľadávky žalobcu, ak žalovaná strana sporu začne hnuťelné veci, ku ktorým má žalobca zákonné záložné právo, z predmetu nájmu odstraňovať.

8. Žalobca taktiež poukazuje na to, že súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí uvádza podmienky vzniku zádržného aj záložného práva súčasne, a to napriek tomu, že žalobca zádržné právo nevykonával a ani túto skutočnosť neuvádzal. Súd prvej inštancie sa taktiež nezaoberal vykonaním tzv. preventívneho súpisu hnutelných vecí a ani tým, že požadovaným súpisom by žalovanému na jeho právach nevznikla žiadna ujma - na rozdiel od ujmy, vzniknutej žalobcovi neuhradením pohľadávky na nájomnom zo strany žalovaného, pričom túto nemá nijakým spôsobom zabezpečenú, a tak sa legitímne domáha vykonania predmetného súpisu hnutelných vecí. Žalobca v danom prípade nežiadal o vykonanie súpisu hnutelných vecí nepatriacich do vlastníctva žalovaného, preto považuje za nelogické, že súd prvej inštancie sa zaoberal tým, že sa nejedná o hnuťelné veci osôb, ktoré by so žalovaným žili v jednej domácnosti. Rovnako tak bez odôvodnenia a v rozpore s právnou teóriou súd prvej inštancie uviedol, že veci v čase ich umiestnenia na predmete nájmu musia patriť nájomcovi, hoci zákon nijak nelimituje, že záložné právo k hnuťelným veciam nájomcu vznikne len k tým veciam, ktoré sú v jeho vlastníctve a len v čase ich vnesenia do predmetu nájmu. Žalobca má za to, že nájomca predsa k veciam môže nadobudnúť vlastnícke právo neskôr, ako boli vnesené do predmetu nájmu, čo ale vznik zákonného vlastníckeho práva za splnenia ostatných predpokladov nevyučuje.

9. Žalobca v sporovom konaní preukázal existenciu platného nájomného vzťahu medzi sporovými stranami, a to predložením zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení jej dodatkov, čím je splnená jedna zo zákonných podmienok. Zákonnou podmienkou však nie je trvanie nájomného vzťahu, a teda je bezpredmetné skúmanie jeho zániku alebo ďalšieho trvania. Žalobca taktiež nikdy netvrdil, že by vykonával zádržné právo a že by v danej súvislosti poukazoval na to, že žalovaný sa sťahuje alebo veci odstraňuje. Podanie žalobcu bolo doručené za účelom vykonania preventívneho súpisu hnutelných vecí, nakoľko, ak by sa žalovaný sťahoval alebo odstraňoval veci, žalobca by musel pristúpiť k realizácii zádržného práva. Ukončenie nájomného vzťahu a zo strany žalovaného následne podaná žaloba o vypratanie dotknutej nehnuťelnosti nie je zárukou, že žalovaný nezačne svoje hnuťelné veci kedykoľvek odstraňovať. Žalobca s poukazom na (českú) odbornú literatúru zdôrazňuje, že z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka nevyplýva, kedy prenajímateľ môže žiadať o vykonanie preventívneho súpisu, nakoľko výslovne sa mu uvedená možnosť dáva len pre prípad výkonu svojho zádržného práva. Ak však má súpis plniť preventívnu funkciu, nie je možné s jeho vykonaním čakať na stav, kedy sa nájomca sťahuje alebo sú odstraňované veci a zároveň nie je uhradené nájomné - to sú totiž podmienky pre použitie zádržného práva. Účelom súpisu nie je nadobudnutie zádržného práva, ale len zaistenie predmetov, na ktorých už záložné právo viazne. Súpis bráni zániku záložného práva odstránením hnuťelných vecí z predmetu

nájmu, pričom má význam len po dobu trvania záložného práva a len vo vzťahu k pohľadávkam zaisteným záložným právom v čase vyhotovenia súpisu. Ustanovenie § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka popri záložnom práve upravuje právo zádržné, predpokladom ktorého je, že sa nájomca sťahuje alebo, že sú z predmetu nájmu odstraňované veci napriek neuhradenému nájomnému alebo jeho nezaisteniu. S poukazom na viaceré (v odvolaní citované) súdne rozhodnutia má žalobca za to, že trvanie nájomného vzťahu nie je zákonnou podmienkou pre vykonanie súpisu hnutelných vecí, nakoľko sa skúma len existencia platného nájomného vzťahu, pričom v danom prípade sa súpisu žalobca domáha z preventívnych dôvodov a nikdy v návrhu neuvádzal splnenie podmienok zádržného práva podľa § 672 ods. 2 Obchodného zákonníka. Na základe uvedeného žalobca odvolaciu súdu navrhuje, aby napadnuté uznesenie zmenil tak, že nariadi žalobcom požadovaný súpis hnutelných vecí žalovaného a prizná žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov (vrátane odvolacieho) konania v celom rozsahu.

10. Žalovaný sa k predmetnému odvolaniu nijakým spôsobom nevyjadril.

11. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 C.s.p.) prejednal vec v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 C.s.p. bez nariadenia pojednávania a po preskúmaní spisu a oboznámení sa s dôvodmi odvolania žalobcu dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné vyhovieť, nakoľko napadnuté rozhodnutie je vecne správne.

12. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

13. Podľa § 387 ods. 2 C.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

14. Podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

15. Podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

16. Ustanovenie § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje podmienky vzniku zákonného záložného práva prenajímateľa nehnuteľnosti na zabezpečenie nájomného k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Bez splnenia podmienok uvedených v ods. 1 záložné právo nevznikne. Vznik záložného práva je primárne podmienený existenciou nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom a slúži výlučne k zabezpečeniu pohľadávky prenajímateľa nehnuteľnosti voči nájomcovi na nájomnom. Predmetom zákonného záložného práva prenajímateľa sú hnutelné veci, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia). Podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom nespĺnenie čo i len jednej z nich má za následok, že záložné právo nevznikne. V prípade splnenia uvedených predpokladov dochádza k vzniku tohto záložného práva okamihom vnesenia vecí do alebo na predmet nájmu. Ide o záložné právo, ktoré vzniká zo zákona a na jeho vznik nie je potrebná registrácia v príslušnom registri. Následne ustanovenie § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje osobitné podmienky zániku záložného práva vzniknutého podľa ods. 1 a podmienky výkonu zádržného práva prenajímateľa. K zániku záložného práva teda dochádza odstránením vecí z predmetu nájmu bez toho, aby boli spísané osobou poverenou súdom; to neplatí, ak boli odstránené na súdny príkaz a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde v ustanovenej lehote. Ak nejde o odstránenie vecí na základe úradného rozhodnutia, dochádza k zániku záložného práva odstránením vecí. Výnimka z pravidla zániku záložného práva odstránením vecí z predmetu nájmu nastáva, keď sú veci odstránené na úradný príkaz - napr. pri výkone exekúcie, a prenajímateľ ohlási

svoje práva na súde do 8 dní po výkone tohto úradného príkazu. Vo vzťahu k osobitnému zádržnému právu (§ 672 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka), toto spočíva v práve prenajímateľa zadržať veci, ktoré sú predmetom zákonného záložného práva prenajímateľa a zabezpečujú jeho pohľadávky na nájomnom voči nájomcovi, ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci napriek tomu, že nájomné nie je uhradené alebo zabezpečené s tým, že do 8 dní musí žiadať o vykonanie súpisu týchto vecí osobou poverenou súdom. V prípade, ak v uvedenej lehote nedôjde k podaniu návrhu (žiadosti) o vykonanie súpisu na súd, musí prenajímateľ tieto zadržané veci vydať. Znamená to, že k výkonu tohto práva môže dôjsť, ak nájomca odstraňuje veci alebo sa sťahuje a nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené. V zásade teda prenajímateľ nemá právo veci nájomcu zadržať v situácii, keď len hrozí, že nájomca sa bude sťahovať alebo bude odstraňovať veci z predmetu nájmu. Výkon zádržného práva realizuje prenajímateľ na vlastné nebezpečenstvo, pričom zadržaním vecí nájomcu na predmete nájmu preberá prenajímateľ aj zodpovednosť za náhodnú škodu na týchto veciach.

17. Súd prvej inštancie založil svoje zamietavé rozhodnutie primárne na tom právnom názore, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie zákonných predpokladov pre vyhoviecie návrhu (žiadosti) o nariadenie súpisu, pričom vzhľadom na to, že už samotný nájomný vzťah medzi sporovými stranami bol ku dňu 31.10.2020 výpoveďou žalobcu ukončený, v čase podania návrhu (žiadosti) nebola preto splnená primárna podmienka, spočívajúca v existencii nájomného vzťahu medzi sporovými stranami.

18. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie pri vyhodnotení neexistencie nájomného vzťahu medzi sporovými stranami nepostupoval správne, nakoľko žalobca v návrhu (žiadosti) preukázal, že dňa 06.06.2018 došlo medzi sporovými stranami k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov (v znení jej dodatkov, bližšie viď ods. 2 odôvodnenia), na základe ktorej žalobca ako prenajímateľ prenajal žalovanej strane sporu ako nájomcovi nebytový priestor (taktiež viď ods. 2 odôvodnenia), za ktorý sa žalovaný zaviazal uhrádzať zmluvne dohodnuté nájomné, fakturované žalobcom, k čomu však nedošlo. S poukazom na platobnú neschopnosť žalovaného žalobcu v súlade s čl. XII bod 12.1 písm. b) v spojení s čl. XII bod 12.2 zmluvy o nájme (v znení jej dodatkov) dňa 25.06.2020 vypovedal žalovanému predmetnú zmluvu a zároveň vyzval žalovaného na úhradu dlžného nájomného a odovzdanie predmetu nájmu žalobcovi ako prenajímateľovi - zásielka bola žalovanému doručená dňa 03.08.2020 a uplynutím výpovednej doby došlo dňa 31.10.2020 k ukončeniu nájomného vzťahu medzi sporovými stranami. Vzhľadom na uvedené skutočnosti tak možno konštatovať, že je to práve vznik pohľadávky na nájomnom ako dôsledok platobnej neschopnosti žalovanej strany sporu, na základe existencie ktorej sa žalobca návrhom (žiadosťou) domáha súpisu hnutelných vecí žalovaného, nachádzajúcich sa naďalej - aj napriek ukončeniu nájomného vzťahu medzi stranami sporu, na nehnuteľnosti žalobcu, a to - ako vyplýva z predmetného návrhu (žiadosti) žalobcu za účelom zachovania jeho zákonného záložného práva. V danom prípade je tak predmetná pohľadávka na nájomnom práve následkom porušenia zmluvnej povinnosti zo strany žalovaného z nájomného vzťahu, ktorý medzi sporovými stranami na základe uvedenej zmluvy o nájme nebytových priestorov reálne existoval, čo bolo žalobcom v konaní preukázané.

19. Uvedená, žalobcom opodstatnená námietka však nemaní nič na skutočnosti, že podaným návrhom (žiadosťou) žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie podmienok, nevyhnutných pre vykonanie predmetného súpisu. Žalobca si v konaní neuplatnil zádržné právo, ale (ako vyplýva aj z jeho následnej odvolacej argumentácie) chcel zachovať záložné právo súpisom hnutelných vecí vykonaním tzv. preventívneho súpisu hnutelných vecí za účelom vylúčenia zániku zákonného záložného práva ich odstránením z predmetu nájmu nájomcom (podľa § 672 ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Odvolací súd má však za to, že v danom prípade nebol osvedčený - ako správne konštatoval aj súd prvej inštancie v napadnutom uznesení, objektívny stav spočívajúci jednak: 1.) v sťahovaní žalovaného alebo odstránení vecí, spísania ktorých sa žalobca návrhom (žalobou) domáha, 2.) v žalobcovom zadržení vecí, ktoré zabezpečujú jeho pohľadávku na nájomnom voči žalovanému, na vlastné nebezpečenstvo, 3.) v podaní návrhu (žiadosti) o vykonanie súpisu týchto vecí osobou poverenou súdom v lehote 8 dní. Zároveň odvolací súd dodáva, že súpis hnutelných vecí podľa § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka je možné vykonať až po tom, čo dôjde zo strany prenajímateľa k reálnemu zadrženiu vecí. S poukazom na uvedené skutočnosti je tak tzv. preventívny súpis hnutelných vecí, ktorý má podľa žalobcu zabezpečiť vylúčenie zániku zákonného záložného práva, v danom prípade irelevantný, nakoľko v predmetnom konaní nebolo zo strany žalobcu nijakým hodnoverným spôsobom preukázané splnenie hmotnoprávných podmienok v súlade s cit. zákonnými ustanoveniami - navyše ešte s dôrazom na charakter sporového konania, vedeného súdom prvej inštancie pod sp. zn. 26Cb/258/2020, iniciovaného

na základe žaloby žalobcu zo dňa 16.11.2020, ktorou sa samotný žalobca domáha uloženia povinnosti žalovanému vypratať predmet nájmu a odovzdať ho žalobcovi.

20. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne v súlade s ustanovením § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil.

21. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. Nakoľko v odvolacom konaní bol úspešný žalovaný, vznikol mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Keďže však žalovanému v odvolacom konaní reálne žiadne trovy nevznikli (k predmetnému odvolaniu žalobcu sa nevyjadril), súd mu ich náhradu nepriznal.

22. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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