

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 32Cb/71/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121207268
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Garančovská
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7121207268.1

Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnej veci žalobcu: 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, IČO: 31 303 064 proti žalovanému: 1. Mesto Košice, sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, 2. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO KOŠICE, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice, sídlo: Komenského 7, 040 11 Košice, IČO: 31 679 692, právne zastúpená IURISTICO s. r. o., so sídlom: Cimborkova 13, 040 01 Košice, IČO: 36 588 041, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd u k l a d á žalovanému v 1. aj 2. rade povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018, ktoré sa týka nehnuteľností v k.ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m², miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V.K., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a ukladá žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 zo dňa 01.04.2018 a zároveň z a k a z u j e žalovanému v 1. a 2. rade vypratať nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m², miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá

plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice- Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í otvoriť vodovodnú prípojku vody, vodovodnú prípojku teplej úžitkovej vody, plynovú prípojku zemného plynu a zapojiť elektrické pripojenie, ktoré boli vypnuté dňa 06.09.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k.ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m², miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice- Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í vyúčtovať všetky náklady za elektrinu, vodu, teplú úžitkovú vodu a zemný plyn podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto média od 01.02.2021 do 06.09.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k. ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m², miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/1 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice- Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

IV. Žalobca je p o v i n n ý podať v lehote 30 dní od vydania tohto uznesenia žalobu vo veci samej, o určenie, že nájomný vzťah zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2008 trvá, kde stranami sporu sú žalobca: Royal industry s.r.o., sídlo: Thurzova 8, 040 01 Košice, IČO: 36 598 186 a žalovaný: 1. Mesto Košice, sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, 2. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO KOŠICE, spoločnosť s ručením obmedzeným, Košice, sídlo: Komenského 7, 040 11 Košice, IČO: 31 679 692.

V. Súd p r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu voči žalovaným.

o d ō v o d n e n i e :

1. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu do jeho elektronickej schránky dňa 08.09.2021 žalobca ako navrhovateľ žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by uložil žalovanému v 1. a 2. rade:

A) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek obmedzenia výkonu nájomných práv žalobcu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018, ktoré sa týka nehnuteľností v k.ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m² , miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby , kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice- Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom A1) povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností žalobcom v zmysle predmetnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 01/2018 zo dňa 01.04.2018

A2) a zakázal im vypratať nebytové priestory nachádzajúce sa v k. ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m² , miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby , kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I. , obec Košice- Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V. , zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

B) povinnosť otvoriť vodovodnú prípojku vody, vodovodnú prípojku teplej úžitkovej vody, plynovú prípojku zemného plynu a zapojiť elektrické pripojenie, ktoré boli vypnuté dňa 06.09.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k.ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m² , miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m²,

miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby , kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice-Staré Mesto, na ulici T.Š. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

C) povinnosť vyúčtovať všetky náklady za elektrinu, vodu, teplú úžitkovú vodu a zemný plyn podľa reálneho stavu meradiel v súlade s cenami dodávateľov za tieto média od 01.02.2021 do 06.09.2021 v nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k. ú. Košice - Staré Mesto a to miestnosti číslo 1.37 reštaurácia o výmere 197 m², miestnosti číslo 1.34 kuchyne o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 skladu o výmere 9,15 m² , miestnosti číslo 1.365 chodby o výmere 34,50 m², miestnosti číslo 1.38 schodiska o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere 12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby , kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa), miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti Krytá plaváreň, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I, obec Košice Staré mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX4 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I, obec Košice- Staré Mesto, na ulici T.Š. F. Č.. X U. V., zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

Zároveň žiadal náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia.

2. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia po skutkovej a právnej stránke odôvodnil tým, že žalobca ako nájomca uzatvoril dňa 01.04.2018 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 s pôvodným majiteľom nehnuteľnosti, a to Mestskou krytou plavárňou (žalovanými v 1. a v 2. rade označovanú pod číslom 2018/MKP/NZ/001 a ďalej v texte len „Nájomná zmluva“).

Nájomná zmluva bolo uzavretá ku priestorom nachádzajúcim sa v Krytej plavárni, súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.875 m², katastrálne územie Stredné mesto, okres Košice I., obec Košice - Staré Mesto, na ulici T. F. Č.. X U. V., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a taktiež správcom nádvoria nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom registra „C“ č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 10.525 m², katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I. , obec Košice - Staré Mesto , na ulici T. F. Č.. X U. V. , zapísanej na LV č. XXXXX vedeným Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

Predmetom Nájomnej zmluvy v zmysle čl. I bodu 3 písm. a) Nájomnej zmluvy č. 1/2018 sú presne špecifikované priestory - miestnosť číslo reštaurácia o výmere 197 m², miestnosť číslo 1.34 kuchyňa o výmere 84,50 m², miestnosť číslo 1.35 sklad o výmere 9,15 m² , miestnosť číslo 1.365 chodba o výmere 34,50 m², miestnosť číslo 1.38 schodisko o výmere 8,90 m², miestnosť číslo 1.40 WC muži o výmere 6,56 m², miestnosť číslo 1.41 WC ženy o výmere 3,08 m², miestnosť číslo 1.11 predajňa bagiet (bagetéria) o výmere 38,64 m², časť miestnosti číslo 1.03 vstupná hala/administratívny priestor o výmere

12,88 m², miestnosť číslo 0.57 vzduchotechnika o výmere 57,52 m², miestnosť číslo 0.55 chodba o výmere 26,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 33,50 m², miestnosť číslo 1.43 chodba o výmere 23,16 m², miestnosť č. 144 kancelária o výmere 19,49 m², miestnosť číslo 1.45 sklad o výmere 16,18 m², miestnosť číslo 1.48 salón vyhradený pre športové kluby, kultúrne a športové akcie o výmere 95,21 m², miestnosť číslo 1.49 sklad o výmere 36,68 m² (ďalej len „turistická ubytovňa“) a tiež v zmysle čl. I. bodu 3 písm. b) Nájomnej zmluvy č. 1/2018 Nájomca pre potreby svojich hostí môže využívať sociálne zariadenia a to miestnosti číslo 1.04, 1.05, WC ženy a miestnosti číslo 1.06, 1.07 WC muži.

Žalobca poukázal na skutočnosť, že na prenajatých priestoroch bola so súhlasom pôvodného vlastníka nehnuteľnosti (a teda prenajímateľa priestorov) vykonaná rozsiahla rekonštrukcia, ktorá bola uznaná vo výške - sume 248.177,78,- EUR s DPH, t.j. 198.542,22,- EUR bez DPH, ktorú sa zaviazal vlastník nehnuteľnosti (prenajímateľ) započítavať na nájomnom (vyplýva z čl. VII., bod 7 Nájomnej zmluvy č. 1/2018). Zároveň v Nájomnej zmluve sa jej zmluvné strany dohodli, že v prípade ak dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ je povinný investíciu vrátiť; zníženú o započítané nájomné do 30 dní od vystavenej faktúry v zmysle čl. VI. bod 6 Nájomnej zmluvy.

Žalobca uviedol, že dňa 04.01.2021 došlo medzi predávajúcim Mestskou časťou Košice - Staré Mesto a kupujúcim (žalovaným v 1. rade) k odpredu nehnuteľností a to Mestskej krytej plavárne, stavba so súpis. č. XXX, popis stavby „krytá plaváreň“ postavená na pozemku parc. KN- C č. XXXX/X v kat. úz. Stredné mesto zapísanej na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na základe Kúpnej zmluvy č. 2021000036.

Nakoľko sa žalovaný v 1. rade stal vlastníkom nehnuteľností, v ktorej sa nachádza predmet nájmu z Nájomnej zmluvy, prechádzajú na neho v zmysle príslušných zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka; zák. č. 116/1990 Zb. o nájme bytových a nebytových priestorov a tiež zmluvných dojednaní všetky práva a povinnosti.

3. Žalobca ďalej uviedol, že má vedomosť, že medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade došlo dňa 25.02.2021 k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy č. 2021000289 podľa ust. § 663 a nasl. OZ, predmetom ktorej 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 č. 4 k tejto zmluve (čl. III, bod 1., posledný odsek Nájomnej zmluvy č. 2021000289 a príloha č. 4); medzi uvedené priestory patria aj priestory prenajaté žalobcovi v zmysle Nájomnej zmluvy uvedenej v odseku 1.

Žalobca poukázal, že žalovaný v 2. rade počnúc februárom 2021 začal neoprávnene zasahovať do výkonu nájomných práv žalobcu napr. chcel pristúpiť k výmene vložiek zámkov dvier na predmete nájmu žalobcu, resp. časti predmetu nájmu. Žalovaný v 2. rade vystavoval žalobcovi faktúry za médiá, ktoré žalobca neuhradil z dôvodu, že so žalovaným v 2. rade nie je v žiadnom zmluvnom vzťahu a tiež z dôvodu, že suma v nich uvedená, a teda suma zálohových platieb bola vyššia ako bolo pôvodne dojednané v Nájomnej zmluve uvedenej v odseku 1. Žalobcovi žalovaný v 2. rade nepredložil žiadny hodnoverný doklad, ktorý by ho oprávňoval na dané konanie (účtovanie zálohových platieb). Následne žalovaný v 2. rade zaslal žalobcovi list datovaný 07.07.2021, nazvaný Odstúpenie od zmluvy o nájme, ktorým žalovaný v 2. rade uviedol, že žalobca je v omeškaní s platením nájomného a službami spojenými s nájmom a preto odstupuje od nájomnej zmluvy č. 2018/MPK/NZ/001 zo dňa 01.04.2018 s účinnosťou odstúpenia odo dňa jeho doručenia.

Žalobca s postupom žalovaného v 2. rade nesúhlasil, a prostredníctvom svojho právneho zástupcu sa snažil dospieť k vzájomne prospešnému riešeniu danej situácie, ale do dňa podania návrhu zatiaľ bezúspešne. Žalobca zároveň na nezákonné konanie žalovaného v 2. rade upozorňoval aj žalovaného v 1. rade, s ktorým je v zmluvnom vzťahu vyplývajúcom z Nájomnej zmluvy uvedenej v odseku 1.

4. Žalobca má za to, že odstúpenie od Nájomnej zmluvy zaslané žalobcovi žalovaným v 2. rade je absolútne neplatné v celom rozsahu a nie je schopné vyvolať žiadne právne účinky a preto nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade naďalej stále trvá a žalobca má právo na dodávky všetkých médií (voda studená, teplá a elektrickú energiu, plyn) a poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

5. Na základe uvedeného, žalobca v snahe dosiahnutia vyriešenia danej situácie sa dožadoval správneho vyúčtovania platieb za odobraté médiá v súlade s ustanoveniami Nájomnej zmluvy a cenníkov osôb, ktoré médiá (plyn, SV, TÚV, elektrickú energiu) do nehnuteľnosti žalovaného v 1. rade (a teda aj do priestorov, ktoré má v nájme žalobca) dodávajú. Žalovaný v 2. rade do dňa podania návrhu nevedel žalobcovi poskytnúť uvedené informácie a vyúčtovať „správnu sumu za dané médiá“.

Následne dňa 03.09.2021 na vchodové dvere prevádzky žalobcu bol zo strany žalovaných (bez podpisu akejkoľvek osoby) vyvesený Oznam, že v pondelok 06.09.2021 bude spoločnosť žalobcu po neuhradení platieb za energie odpojená od médií (plyn, SV, TÚV a elektrickej energie) a dňa 06.09.2021 došlo k nezákonnému zásahu žalovaného v 2. rade do výkonu práva žalobcu týkajúcich sa predmetu nájmu a tiež aj do výkonu jeho podnikateľskej činnosti (aj reštauračné služby), čím žalobcovi hneď vznikla škoda (odpojením elektrickej energie došlo k znehodnoteniu rýchlokaziacích sa potravín, surovín uskladnených v mrazničkách, chladničkách žalobcu; zrušenie vopred dohodnutých podnikateľských aktivít...) a naďalej žalobcovi reálne a bezprostredne hrozí škoda veľkého rozsahu.

Zároveň žalobca poukázal na nerovnováhu v škode, ktorá mu konaním žalovaných (konkrétne konanie žalovaného v 2. rade) vznikla a k nezaplateniu neoprávnene a nesprávne vystavených faktúr (výška zálohových platieb za médiá a výška vyúčtovacej faktúry za určité obdobie za odobraté médiá) žalovaným v 2. rade voči žalobcovi.

6. Žalobca poukazuje 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. na dobu neurčitú.

7. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na podporu opísaných skutkových okolností doložil listinné dôkazy: Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 uzavretá medzi prenajímateľom: Mestská krytá plaváreň, sídlo: Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374 a nájomcom: Royal Industry s.r.o, sídlo: Thurzova 8, Košice, IČO: 36 598 186 (žalobca) dňa 1.4.2018; 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 4.01.2021 (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 25.02.2021 a jej prílohy; list žalovaného v 1. rade datovaný 13.04.2021 adresovaný žalobcovi a nazvaný Oznámenie o zmene vlastníka Mestskej krytej plavárne; faktúra - Dobropis č. 1819100035 vystavený Mestskou krytou plavárňou dňa 10.06.2021 pre adresáta Royal industry s.r.o. k č. zmluvy 2018/MKP/NZ/001, list žalovaného v 2. rade datovaný 07.07.2021 adresovaný žalobcovi a nazvaný Odstúpenie od zmluvy o nájme; list žalobcu datovaný 23.07.2021 adresovaný žalovanému v 1. rade; list žalobcu datovaný 23.07.2021 adresovaný žalovanému v 2. rade a nazvaný Odpoveď na list doručený dňa 14.07.2021; list spoločnosti IURISTICO s.r.o. datovaný 12.08.2021 adresovaný žalobcovi (cez jeho právneho zástupcu) spolu s prílohami (plnomocenstvá); mailová komunikácia medzi žalovaným v 2. rade a žalobcom cez jeho právneho zástupcu (prebiehajúca v mesiaci 09/2021); list nazvaný Royal industry, zmluva č. MPK/2013/NZ/001, v ktorom sú uvedené stavy médií (odpočty) a ich vyúčtovanie bez bližšej špecifikácie; foto OZNAMU vyveseného na dverách prenajatých priestorov žalobcu; návrh Dohody o generálnom urovnaní vypracovaný žalobcom.

8. Z výpisu z LV č.XXXXX a čiastočného výpisu z LV č. XXXXX okres Košice I, obec Košice - STARÉ MESTO, katastrálne územie: Stredné mesto súd zistil, že žalovaný v 1. rade je evidovaný ako vlastník stavby súp.č. XXX krytá plaváreň stojaca na pozemku parcely reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1991 m², na základe titulu nadobudnutia - rozhodnutie o povolení vkladu Kúpnej zmluvy č. 2021000036, V-379/2021 zo dňa 27.01.2021 - č. zmeny 78/21. Súd taktiež zistil, že správu k objektu postavenom na pozemku par. č. XXXX/X, krytá plaváreň, pre vlastníka vykonáva spoločnosť Mestská krytá plaváreň, sídlo: T. F. Č.. X, V., IČO: 42 319 374.

9. Zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 uzavretej dňa 01.04.2018 medzi prenajímateľom: Mestská krytá plaváreň, sídlo: Protifašistických bojovníkov č. 4, Košice, IČO: 42 319 374 a nájomcom: Royal Industry s.r.o, sídlo: Thurzova 8, Košice, IČO: 36 598 186 (žalobca) súd zistil skutkové okolnosti vyplývajúce z listu vlastníctva č. XXXXX a tvrdené žalobcom ohľadom vzniku nájomného vzťahu; špecifikáciu prenajatých priestorov (príloha zmluvy - Zoznam miestností a pôdorys), účelu nájmu a doby trvania nájmu; dohodu o výške a splatnosti nájomného a služieb s ním súvisiacich v nadväznosti

na investovanie do nebytových priestorov a následnej refundácie (čl. III v spojení s čl. VII); možnosti ukončenia nájomného vzťahu (čl. III. bod 5.; čl. VI). Súd zistil, že uvedená zmluva nahradila pôvodnú zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2013 zo dňa 16.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov a tiež skutočnosť, že nájomný vzťah bol uzavretý na dobu neurčitú.

10. Z Kúpnej zmluvy č. 2021000036 zo dňa 4.01.2021 uzavretej 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 súd zistil, že predmetom predaja bola nehnuteľnosť Mestská krytá plaváreň - stavba so súp.č. XXX, popis stavby „krytá plaváreň“ postavená na pozemku parc. KN-C č. XXXX/X kat.úz. Stredné mesto 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 25.02.2021 uzavretej 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) 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. Predmet nájmu v zmysle uvedenej zmluvy je okrem slovného vymedzenia vyznačený aj na kópii z katastrálnej mapy (príloha č. 3). Doba nájmu bola stanovená na dobu neurčitú s uvedením možností jeho ukončenia (čl. IV). Súd z obsahu zmluvy zistil akým spôsobom sa prenajímateľ snažil zabezpečiť správu prevádzok a podnájom prevádzok (čl. IX). 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. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 01.04.2018; s Nájomnou zmluvou č. 2014/MKP/NZ/005 zo dňa 28.08.2014; s Nájomnou zmluvou č. 2013/MKP/RE/004 zo dňa 28.03.2013.

12. Z obsahu listu žalovaného v 1. rade (Mesto Košice) datovaného 13.04.2021 a adresovaného žalobcovi súd zistil, že žalovaný v 1. rade oznámil žalobcovi, že s účinnosťou od 27.01.2021 sa stal vlastníkom objektu Mestskej krytej plavárne (MPK) a vstúpil do pozície prenajímateľa v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018 (2018/MKP/NZ/001) a ponúkol žalobcovi možnosť ukončenia nájomného vzťahu dohodou z dôvodu, že v objekte Mestskej krytej plavárne má byť realizovaná rekonštrukcia.

13. Z daňového dokladu - dobropisu č. 1819100035 vystaveného dňa 10.06.2021 k č. zmluvy 2018/MKP/NZ/001 spoločnosťou Mestská krytá plaváreň pre odberateľa- žalobcu súd zistil, že ním boli vyúčtované skutočné náklady za energie a služby za rok 2020 a tiež množstvo odobratých energií žalobcom počas roka 2020.

14. Z listu žalovaného v 2. rade datovaného 07.07.2021 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 02.07.2021 je v omeškaní s platením nájomného a služieb spojených s nájmom, preto odstupuje od nájomnej zmluvy č. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 01.04.2018; odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia. Zároveň súd zistil, že žalobcovi umožnil uzavretie zmluvy o podnájme s podmienkou uhradenia dlžného nájomného.

15. Z listov žalobcu datovaných 23.07.2021 a adresovaných žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade súd zistil, že žalobca oznámil žalovanému v 1. rade, že odstúpenie od zmluvy (všetky nájomné zmluvy uzavreté medzi žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom po jeho právnom predchodcovi a žalobcom) zaslané žalobcovi žalovaným v 2. rade považuje za neplatné v celom rozsahu z dôvodov, ktoré uviedol a zároveň trval na existencii platne uzavretého nájomného vzťahu medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom.

16. Z listu spoločnosti IURISTICO s.r.o. datovaného 12.08.2021 a adresovaného žalobcovi cez jeho právneho zástupcu a z príloh súd zistil, že žalovaný v 2. rade odôvodnil zákonnosť svojich právnych

úkon smerujúcich k ukončeniu nájomných zmlúv uzavretých medzi prenajímateľom - žalovaným v 1. rade a nájomcom - žalobcom.

17. Z mailovej komunikácie medzi žalovaným v 2. rade a žalobcom prebiehajúcej v mesiaci 09/2021 súd zistil, že strany mali záujem na zmierlivom riešení aj cez zaslanie „neformálneho vyúčtovania“ odobratých médií a návrhu Dohody o generálnom urovaní.

18. Z foto OZNAMU vyveseného na dverách prenajatých priestorov žalobcu súd zistil skutočnosti tvrdené žalobcom ohľadom odpojenia prenajatých priestorov od médií.

19. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

21. V zmysle § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami; aby, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

22. Podľa ust. § 326 ods.1 a 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

23. V zmysle § 328 ods. 1 CSP, súd nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1 CSP, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

24. V zmysle § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

25. V zmysle ust. § 336 ods. 1 a ods. 2 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 vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

26. Podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky (§ 663). Nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci (§ 665 ods. 1). Nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania (§ 667 ods. 1). Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak (§ 676 ods. 1). 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 (§ 677). Ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak (§ 678). 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 (§ 680 ods. 2). 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 (§ 680 ods. 3 veta prvá).

27. 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.

28. 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).

29. 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.

30. 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.

31. 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 nedeklaruje, 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.

32. Medzi stranami nie je sporné, že žalovaný v 1. rade je t.č. vlastníkom nehnuteľnosti a teda nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu v zmysle Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2018 zo dňa 01.04.2018 (Nájomnou zmluvou č. 2018/MKP/NZ/001 zo dňa 01.04.2018) 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 1. rade oznámil danú skutočnosť, ako nový vlastník nehnuteľnosti, 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 (dohoda o výške a následnej refundácie z dôvodu úpravy predmetu nájmu so súhlasom prenajímateľa) a služieb spojených s nájomom 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.

33. Súd z doložených listinných dôkazov mal preukázané, že výkon práv prenajímateľa voči žalobcovi realizoval žalovaný v 2. rade (vzájomná písomná komunikácia, zaslanie výpovede - Odstúpenie od zmluvy) a tiež mal preukázané, že žalovaný v 2. rade neosvedčil právnu legitimitu na takéto konanie 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: Stredné mesto, v zmysle ktorého v mene vlastníka č. 1, a teda žalovaného v 1. rade, správu k nehnuteľnosti na par. č. 2014/1, 2014/4 (krytá plaváreň) vykonáva správca Mestská krytá plaváreň, Protifašistických bojovníkov 4, Košice, ktorý bol aj pôvodným prenajímateľom nehnuteľnosti v zmysle zmluvy o nájme).

34. 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 uvedeného v odseku 14. odôvodnenia, listu žalovaného v 2. rade datovaného dňa 07.07.2021, 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.

35. Žalobca sa podaným návrhom domáha ochrany svojho práva užívať nebytové priestory ako nájomca spolu so službami prislúchajúce k realizácii práva nájmu (dodávka médií - plyn, voda, kúrenie, elektrická energia). 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 06.09.2021) a teda reálne, u žalobcu, došlo k ohrozeniu, resp. zabráneniu výkon jeho užívateľských práv k spornému nebytovému priestoru a vzniku škody na hnutelných veciach umiestnených v nebytových priestoroch (napr. znehodnotenie potravín v chladiarenských a mraziarenských zariadeniach, zrušeniu plánovaných akcií, napr. oslavy, svadby).

36. 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 užívateľského 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 (resp. aj naďalej poskytovať zmluvne dohodnuté služby), čím je poskytnutá ochrana žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo samotného záväzkového (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“.

37. Súd je zároveň toho názoru, že nariadenie neodkladného opatrenia je efektívnym prostriedkom, ktorý ochráni práva žalobcu do času meritórneho rozhodnutia, eliminujeme riziko vzniku škody na strane žalobcu a zároveň nijakým neprimeraným spôsobom neobmedzí žalovaného v 2. rade, resp. žalovaného v 1. rade ako vlastníka nebytového priestoru. Na základe uvedeného preto súd uložil žalobcovi povinnosť na podanie žaloby vo veci samej a určil mu lehotu na podanie samotnej žaloby v zmysle citovaných procesných zákonných ustanovení tak ako to uviedol v IV. výroku výrokovej časti tohto uznesenia.

38. 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 neprimerané 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 (len) 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.

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

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

41. 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.

42. 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 odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I v troch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Podľa § 358 Civilného sporového poriadku, odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.