

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 65Cb/147/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6125453341  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tadeáš Kertys  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2026:6125453341.1

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci navrhovateľa: XAMER s.r.o., so sídlom Zvolenská cesta 13, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 46 931 091, právne zast.: AK I AK s .r. o., so sídlom Suché mýto 6, 811 03 Bratislava, IČO: 54 844 762, proti odporcovi: FIT SPORT TRAINING s.r.o., so sídlom Pršianska cesta 2064/16, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 47 551 097, o návrhu na vykonanie súpisu hnutelných vecí súdnym exekútorom, takto

### rozhodol:

- I. Súd návrh na vykonanie súpisu hnutelných vecí **z a m i e t a**.
- II. Súd odporcovi **n e p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ sa svojim návrhom, domáhal aby Okresný súd Banská Bystrica vydal poverenie na vykonanie súpisu hnutelných vecí odporcu, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch v Banskej Bystrici na ul. Zvolenská cesta 13, 974 05 Banská Bystrica, ktoré odporca ako nájomca užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 26.02.2024 s navrhovateľom (ďalej aj ako „zmluva“). Predmetom nájmu je

a) Nebytové priestory

miestnosti: upratovacia komora č. 202 o pl. 2 m<sup>2</sup>; Fitnes - tréning č. 204 o pl. 229,90 m<sup>2</sup>; denná miestnosť č. 205 o pl. 7 m<sup>2</sup>; šatňa ženy č. 206 o pl. 12,30 m<sup>2</sup>; sprchy ženy č. 207 o pl. 3,90 m<sup>2</sup>; WC ženy č. 208 o pl. 5,40 m<sup>2</sup>; šatňa muži č. 209 o pl. 14,90 m<sup>2</sup>; sprchy muži č. 210 o pl. 5,30 m<sup>2</sup>; WC muži č. 211 o pl. 7,20 m<sup>2</sup>; ochladzovňa č. 212 o pl. 4,30 m<sup>2</sup>; masérňa č. 213 o pl. 9 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 214 o pl. 10,10 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 215 o pl. 9,80 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 216 o pl. 1 4,70 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 217 o pl. 18,70 m<sup>2</sup>; nachádzajúce sa na druhom poschodí (III. nadzemnom podlaží) stavby podľa Prílohy č. 1 zmluvy – Pôdorys nebytových priestorov 2 NP; miestnosti: upratovacia komora č. 302 o pl. 2,40 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 304 o pl. 216,90 m<sup>2</sup>; miestnosť pre telocvik č. 305 o pl. 123,70 m<sup>2</sup> , WC ženy č. 306 o pl. 6,5 m<sup>2</sup>, WC muži č. 307 o pl. 7,8 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na treťom poschodí (IV. Nadzemnom podlaží) v stavbe podľa prílohy č. 2 zmluvy – pôdorys nebytových priestorov 3 NP,

b) Spevnené plochy o výmere 25m<sup>2</sup> , na parcele registra A. -B. C.: XXXX/X, o výmere 5.031 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, LV č. XXXX, k. ú. D., obec E.

E., okres E. E., vyznačené podľa Prílohy č. 4 zmluvy,

c) reklamnú plochu na strešnej konštrukcii nachádzajúcu sa na prednej a bočnej strane stavby podľa Prílohy č. 3 zmluvy. (ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“)

2. Navrhovateľ ďalej uviedol, že odporca v predmete nájmu prevádzkuje rekreačné a kondičné zariadenie (fitness centrum), do ktorého vniesol rôzne stroje a príslušenstvo na cvičenie. Odporca si dlhodobo neplní svoju povinnosť uhrádzať riadne a včas nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Navrhovateľ sa vzhľadom na platobnú nedisciplinovanosť odporcu už

skôr musel opakovane domáhať zaplataenie dlžných súm v upomínacích a exekučných konaniach na Okresnom súde Banská Bystrica. Ďalej uviedol, že nájomný vzťah na základe nájomnej zmluvy zo dňa 26.02.2024 pokračuje a odporca neuhradil nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu aj za mesiace marec 2025, apríl 2025, máj 2025, jún 2025, júl 2025, august 2025, september 2025, október 2025, november 2025 a december 2025. Odporca posledné čiastočné úhrady vykonal dňa 05.06.2025 a 26.06.2025, kedy zaplatil navrhovateľovi spolu 4.000, - EUR. Odporca od júna 2025 ani len čiastočne neuhradza splatné mesačne fakturované nájomné. Celková istina pohľadávky navrhovateľa (nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu) predstavuje ku dňu 05.12.2025 sumu vo výške 37.037,87- EUR. Navrhovateľ na podporu svojich tvrdení predložil súdu faktúry za nájomné za uvedené mesiace, upomienku zo dňa 28.04.2022, saldokonto navrhovateľa ku dňu 05.12.2025 a nájomnú zmluvu zo dňa 26.02.2024, ktorá nahradila predošle uzavreté nájomné zmluvy. Odporca približne na konci mesiaca september priniesol do sídla navrhovateľa list označený ako „Výpoveď z Nájomnej zmluvy“ zo dňa 29.09.2025, ktorá je podľa navrhovateľa absolútne neplatná pre nenaplnenie zmluvných a zákonných podmienok. Tento list odovzdal konateľ odporcu zamestnancovi navrhovateľa, ktorý nebol oprávnený na preberanie pošty. V tom čase odporca prejavoval záujem o ukončenie nájomnej zmluvy dohodou, avšak doposiaľ sa navrhovateľovi napriek mimosúdnyim rokovaniim nepodaril dospieť s odporcom k dohode. Napriek existencii platnej a účinnej nájomnej zmluvy zo dňa 26.02.2024 sa navrhovateľ snažil vyhovieť požiadavke na predčasné ukončenie nájomnej zmluvy zo dňa 26.02.2024 dohodou, avšak nie bez riadneho zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Navrhovateľ bol ochotný poskytnúť odporcovi aj požadovaný splátkový kalendár za podmienky zmluvného záložného práva a ponechania hnutelných vecí v predmete nájmu do času splatenia pohľadávok navrhovateľa alebo odstúpenia prevádzky odporcom tretej osobe. Odporca neustále menil podmienky vzájomnej dohody, a preto doposiaľ nedošlo k ukončeniu nájomnej zmluvy zo dňa 26.02.2024. Ďalej uviedol, že odporca počas osobných stretnutí navrhovateľovi avizoval ukončenie podnikateľskej činnosti v predmete nájmu a odchod z predmetu nájmu. Navrhovateľ sa doposiaľ snaží dohodnúť s odporcom, ktorý prisľúbil, že sa z predmetu nájmu sťahovať nebude do času uspokojenia pohľadávok navrhovateľa alebo do času odstúpenia prevádzky tretej osobe, ktorá by od odporcu prevádzku odkúpila. Navrhovateľ dňa 27.11.2025 z kamerových záznamov zistil, že konateľ odporcu F. D. B. začal dňa 27.11.2025 vo večerných hodinách z prevádzky odporcu postupne odnášať hnutelné veci vnesené do predmetu nájmu aj napriek tomu, že sa navrhovateľ a odporca dohodli, že sa odporca sťahovať nebude. Vzhľadom na postup odporcu, navrhovateľ kontaktoval odporcu prostredníctvom tretej osoby so záujmom o tréning. Podľa informácii navrhovateľa ako aj podľa SMS správy odporcu tretej osobe je zrejmé, že odporca už má nový priestor na adrese G. A. XX, E. E., čo podľa navrhovateľa umocňuje obavy z ďalšieho odnášania vecí a poškodzovania záložného práva navrhovateľa. Na podporu svojich tvrdení predložil fotografie konateľa odporcu pri odnášaní hnutelných vecí, sms správu odporcu so snímkom obrazovky čísla odporcu. Záverom navrhovateľ poukázal uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn.: 2Co/295/2015 zo dňa 08.10.2015, ktorý konštatoval, že „Odvolací súd ešte poukazuje na to, že inštitút súpisu hnutelných vecí v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka je špecifickým inštitútom, ktorým sa len posilňuje zákonného záložné právo prenajímateľa nehnuteľnosti a žiadnym spôsobom nevylučuje užívanie hnutelných vecí ich vlastníkom - nájomcom. Ide len o zabezpečovací prostriedok preventívnej povahy, ktorého realizácia závisí od rozhodnutia prenajímateľa, ako reakcie na plnenie alebo neplnenie zmluvných povinností zo strany nájomcu.“ Na základe uvedeného, v záujme predísť hroziacej škode navrhovateľ podľa § 672 ods. 2 OZ žiadal, aby súd poveril osobu (súdneho exekútora) spísaním hnutelných vecí v predmete nájmu.

3. Okresný súd v prvom rade považuje za potrebné poukázať na aplikačnú prax krajských súdov, podľa ktorej aj napriek skutočnosti, že žiaden procesný predpis - Civilný sporový poriadok a ani Civilný mimosporový poriadok explicitne neupravuje konanie o návrhu na vykonanie súpisu hnutelných vecí, je potrebné toto konanie posudzovať v zmysle ustanovení Civilného sporového poriadku, nakoľko má svojou povahou najbližšie k zjednodušeným skráteným konaniim, v ktorých súd rozhoduje na základe osvedčenia údajov uvedených v návrhu, teda ku konaniu o nariadenie neodkladného opatrenia. Konanie o návrhu na vykonanie súpisu hnutelných vecí nie je predmetom osobitných konaní upravených podľa Civilného mimosporového poriadku, preto nie je dôvod aplikovať „niektoré ustanovenia o neodkladných a iných opatreniach súdu“ v zmysle tretej časti Civilného mimosporového poriadku a je nutné aplikovať všeobecné ustanovenia o neodkladných opatreniach, ktoré sú však upravené v Civilnom sporovom poriadku, podľa ktorého preto treba aj postupovať. V danom prípade sa podľa Civilného sporového poriadku postupuje v dôsledku analogickej podobnosti konania o nariadení neodkladného opatrenia, nie v dôsledku posúdenia predmetu konania z povahy jeho charakteru sporového alebo nesporeového

konania. Návrh na vykonanie súpisu hnutelných vecí nie je priamo návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, je mu iba svojou povahou blízke. Preto sa ustanovenia týkajúce sa návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aplikujú iba analogicky, a to v zmysle čl. 4 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Z uvedeného je potrebné postupovať podľa ustanovení § 324 a nasl. Civilného sporového poriadku per analogiam a o veci rozhodnúť podľa procesných ustanovení upravujúcich konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (viď napr. uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/158/2019 zo dňa 27.02.2020, uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43Cob/37/2020 zo dňa 20.08.2020, uznesenie Krajského súdu Trnava sp. zn. 26Co/5/2023 zo dňa 01.02.2023).

4. Vyhovenie návrhu na vykonanie súpisu hnutelných vecí je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje nájomný vzťah medzi stranami a osvedčí sa splnenie predpokladov pre uplatnenie zádržného práva a včasnosť podania návrhu na vykonanie takto zadržaných hnutelných vecí. Je potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti odôvodňujúce vykonať súpis hnutelných vecí. Bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi súpisu hnutelných vecí. Osvedčenie z procesného hľadiska znamená, že konkrétne tvrdenie navrhovateľa je možné považovať s veľkou pravdepodobnosťou zodpovedajúce skutočnému stavu, t. j. ktoré umožňuje konajúcemu súdu prijať záver o existencii takého skutkového stavu, ktorý je navrhovateľom tvrdený. Preukázanie alebo osvedčenie skutočností odôvodňujúcich vykonať súpis hnutelných vecí posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín.

5. Podľa § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“), 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 (1). 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 (2).

6. Podľa vyššie uvedeného možno súpis hnutelných vecí rozdeliť na preventívny súpis hnutelných vecí podľa § 672 ods. 1 OZ, alebo na súpis hnutelných vecí vykonaný v nadväznosti na zadržanie vecí prenajímateľom pod § 672 ods. 2 OZ. Súd ďalej uvádza, že či už pôjde buď o preventívny súpis alebo ten v nadväznosti na zadržanie vecí prenajímateľom, uvedené podmienky musia byť splnené kumulatívne v oboch prípadoch. Ak čo i len jedna zákonná podmienka nie je splnená, prenajímateľ koná v rozpore so zákonom a musí znášať tomu zodpovedajúce právne konzekvencie. Ako je zároveň zrejme aj zo samotného znenia § 672 OZ, v prípade preventívneho súpisu musia byť splnené iba všeobecné podmienky (§ 672 ods. 1 OZ); v prípade súpisu hnutelných vecí v nadväznosti na zadržanie vecí ako všeobecné tak aj osobitné hmotnoprávne predpoklady (§ 672 ods. 2 OZ). V tomto prípade súd vyhodnotil podanie navrhovateľa ako návrh na preventívny súpis hnutelných vecí nakoľko ten neuviedol resp. nezadržal hnutelné veci odporcu čo je jednou z podmienok pre podanie návrhu na súpis hnutelných vecí podľa § 672 ods. 2 OZ. Medzi všeobecné podmienky pre podanie návrhu na súpis hnutelných vecí patria existencia nájomného vzťahu, spôsobilý predmet nájomného vzťahu, pohľadávka prenajímateľa z titulu nezaplateného nájomného, spôsobilý predmet podliehajúci záložnému právu a vlastnícke právo nájomcu k predmetu záložného práva.

7. V danom prípade, keďže ide o konanie analogické návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, bolo povinnosťou navrhovateľa uviesť dôvody, pre ktoré sa domáha, aby mu súd priznal nárok na vykonanie súpisu hnutelných vecí a rovnako tieto dôvody osvedčiť už priamo v návrhu, pretože súd prvej inštancie rozhoduje výlučne na základe informácií uvedených v návrhu.

8. Navrhovateľ k návrhu pripojil nájomnú zmluvu zo dňa 26.02.2024 o nájme nebytových priestorov, uzavretú s prenajímateľom, t. j. navrhovateľom a odporcom ako nájomcom, z ktorej je preukázaný nájomný vzťah týchto subjektov. V konaní teda bola osvedčená podmienka existencie nájomného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom. V zmysle nájomnej zmluvy súd zistil, že predmetom nájmu je nebytový priestor, spevnené plochy a reklamná plocha čo súd vyhodnotil ako spôsobilé predmety nájomného vzťahu pre vyhovenie súpisu hnutelných vecí.

9. Ďalšou podmienkou pre vyhoviecie návrhu je preukázanie existencie pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi titulom nezaplateného nájomného. Navrhovateľ v podanom návrhu uviedol, že odporca neuhradil nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu za mesiace marec 2025 až december 2025. Súd má uvedenú skutočnosť o povinnosti platiť nájomné a o výške dohodnutého nájomného za osvedčenú z článku 3 zmluvy a z priložených faktúr čím navrhovateľ splnil podmienku existencie pohľadávky voči odporcovi.

10. Ďalšou podmienkou vyhoviecia návrhu je, spôsobilosť predmetu podliehajúceho záložnému právu. Navrhovateľ v návrhu uviedol, že odporca v predmete nájmu prevádzkuje rekreačné a kondičné zariadenie (fitness centrum), do ktorého vniesol rôzne stroje a príslušenstvo na cvičenie, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch Navrhovateľ však tieto veci nijako bližšie nešpecifikoval, taktiež ani z priložených príloh nevyplýva aké hnuiteľné veci sa v nebytovom priestore majú nachádzať. V súvislosti so špecifikáciou vecí, ktoré sa majú nachádzať v prenajatom priestore je potrebné dodať, že má ísť o hnuiteľné veci vo vlastníctve odporcu, nakoľko v prípade absencie istoty vlastníckeho práva odporcu vzniká nebezpečenstvo zahrnutia aj tých vecí do súpisu, ktoré nepatria odporcovi. Absencia skutkových tvrdení a následného osvedčenia špecifikácie vecí, ktoré sa majú nachádzať v prenajatom nebytovom priestore znemožňuje súdu posúdiť opodstatnenosť podaného návrhu. Špecifikáciu vecí uvedených navrhovateľom len vo všeobecnom rozsahu, že má ísť o stroje a príslušenstvo na cvičenie nemožno považovať za dostatočnú. Uvedené je podľa súdu podstatné najmä za predpokladu preventívneho charakteru návrhu, keď navrhovateľ odôvodňuje dôvodnosť preventívneho charakteru návrhu s poukazom na predložené fotografie, na ktorých má odporca ako nájomca sťahovať hnuiteľné veci z predmetu nájmu, avšak na predložených fotografiách nie je zrejmé, či má ísť o veci slúžiace na cvičenie. Z uvedeného teda nie je osvedčená obava zo sťahovania odporcom vnesených vecí z predmetu prenájmu. Okrem uvedeného súd poukazuje zároveň na tvrdenia navrhovateľa o existencii dohody s odporcom, že ten sa nebude sťahovať z predmetu nájmu. Taktiež z predloženej vzájomnej komunikácie sporových strán možno konštatovať komunikáciu ohľadne „zmierneho“ vyriešenia situácie súvisiacej s pohľadávkou navrhovateľa voči odporcovi na dlžnom nájomnom. Uvedené skutočnosti podľa súdu spochybňujú potrebu nariadenia preventívneho spísania hnuiteľných vecí. Zároveň záverom súd dodáva, že v prípade, ak by nedošlo k vzájomnej dohode ohľadne vyriešenia spornej situácie s dlžným nájomným a navrhovateľ, by zistil skutočné sťahovanie sa odporcu (napr. aj z kamerových záznamov) z predmetu nájmu, môže pristúpiť priamo k faktickému zadržaniu hnuiteľných vecí nachádzajúcich sa v predmete prenájmu.

11. Na záver súd dodáva, že tvrdenia navrhovateľa ohľadne poskytovania služieb odporcom v inej prevádzke taktiež neodôvodňujú potrebu preventívneho súpisu hnuiteľných vecí, a to s poukazom na skutočnosť, že súpis hnuiteľných vecí osobou poverenou súdom a splnenie podmienok pre takýto súpis nemá vplyv na podnikateľskú činnosť odporcu najmä ak k výkonu nepoužíva hnuiteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, teda ak odporca vykonáva iný druh činnosť pre tretie osoby v inej prevádzke, na ktorú nevyužíva veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Uvedené nezvyšuje to potrebu preventívneho súpisu práve naopak, uvedené konanie môže podľa názoru súdu viesť k získaniu finančných prostriedkov na úhradu pohľadávky navrhovateľa. Súd má za to, že na skutkovom základe opísanom v podanom návrhu nevidí dôvod na vyhoviecie podanému návrhu navrhovateľa, nakoľko v návrhu nebola osvedčená potreba preventívneho spísania hnuiteľných vecí odporcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu, najmä ak navrhovateľ predmetné hnuiteľné veci v podanom návrhu nijako nešpecifikoval, čo znemožnilo posúdenie závažnosti konania odporcu vo vzťahu k pripojeným fotografiám. Z uvedených dôvodov súd podaný návrh navrhovateľa zamietol.

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

13. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

14. V zmysle § 262 ods. 1 CSP, súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania, a to v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Súd tak rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že odporcovi, ktorému síce vznikol nárok na náhradu trov konania voči navrhovateľovi vo výške 100%, tieto odporcovi nepriznal, keďže mu v konaní žiadne trovy nevznikli.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d) a § 362 ods. 1 CSP). Odvolanie treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).