

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Cob/99/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320208319  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1320208319.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členiek senátu JUDr. Marty Šašinkovej a JUDr. Ľubice Kriškovej v právnej veci žalobcu EKO - podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO: 00 491 870, práv. zast. RASLEGAL, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36 855 561, proti žalovanému Impactmedia s.r.o., Zámocká 30, 811 01 Bratislava, IČO: 51 058 791, o nariadenie súpisu hnutelných vecí, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III č.k. 23Cb/210/2020-49 zo dňa 1.3.2021, jednohlasne, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava III č.k. 23Cb/210/2020-49 zo dňa 1.3.2021 potvrdzuje.

Žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh žalobcu o nariadenie súpisu hnutelných vecí zo dňa 10.9.2020 zamietol a žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal.

2. V odôvodnení uviedol, že návrhom zo dňa 10.9.2020 žalobca žiadal, aby súd pristúpil k súpisu, resp. poveril súdneho exekútora na vykonanie súpisu hnutelných vecí žalovaného nachádzajúcich sa v časti nehnuteľnosti - exteriér strechy objektu Tržnice nachádzajúcej sa na Š. D.. XXX P. X., v okrese Bratislava III, obec X. - m.č. B. T., k.ú. B. T., zapísanej na LV č. XXXX vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pričom na uvedenej streche Tržnice je umiestnený nosič marketingovej komunikácie žalovaného - technické zariadenie v podobe veľkoplošnej LED obrazovky o veľkosti 16,64 m x 5,76 m, s celkovou záberovou plochou 95,85 m<sup>2</sup> (ďalej už len „nehuteľnosť“), titulom neuhradenia nájomného a súvisiacich platieb.

3. Súd mal z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 1.3.2019 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom priestoru - exteriéru strechy Tržnici v Bratislave (špecifikovanej v odseku č. 1) vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pričom žalobca vykonáva správu zvereného majetku (predmetnej nehnuteľnosti) s dobou nájmu na 5 rokov s nájomom v sume 5.477,09 EUR štvrťročne, čo ročne predstavovalo sumu 21.908,35 EUR bez DPH ročne (článok II. dodatku č. 1/2020 k zmluve). Strany sporu sa dohodli, že žalovaný bude platiť nájomné štvrťročne vopred, a to vždy k poslednému dňu prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Na základe uvedeného nájomného vzťahu žalobca vystavil žalovanému faktúru č. 12019170, ktorá obsahovala splátkový kalendár so špecifikovanými sumami a dátumami splatnosti jednotlivých splátok za rok 2019 a faktúru č. 12020170 (splátkový kalendár) obsahujúcu splátky nájomného za rok 2020. Žalovaný však nájomné v celom rozsahu neuhradil, pričom jeho dlh na nájomnom a ostatných nákladoch s užívaním nájmu predstavoval ku dňu výzvy žalobcu dňa 3.8.2020 neuhradenú sumu 15.553,97 EUR. Následne žalobca písomne listom zo dňa 24.8.2020 upozornil žalovaného, že z jeho strany ide o posledný pokus o mimosúdne urovnanie a vyzval žalovaného, aby pristúpil k úhrade splatného záväzku vo výške

15.553,97 EUR, ako aj súvisiacej zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania a trov právneho zastúpenia. Zároveň žalobca oznámil žalovanému, že pokiaľ nebudú nedoplatky vysporiadané v súlade s výzvou, pristúpi k minimalizovaniu ujmy a obrazovku odpojí od energií.

4. Súd prvej inštancie na vyššie osvedčený skutkový stav aplikoval ustanovenie § 672 Obč. zák. upravujúce vznik zákonného záložného a zádržného práva prenajímateľa voči nájomcovi. V danom prípade mal súd za to, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie podmienok v ust. § 672 Obč. zák.. Z návrhu je zrejmé, že nájomný vzťah medzi stranami sporu ku dňu podania návrhu na súd trval, avšak žalobca neosvedčil, okrem skutočnosti o existencii dlžného nájomného, splnenie ostatných podmienok, ktoré navyše absolútne opomenul v skutkových tvrdeniach. Žalobca vôbec neuviedol skutočnosti týkajúce sa toho, že žalovaný sa sťahuje alebo odstraňuje svoje veci (podmienka č. 2), nakoľko v zásade platí, že prenajímateľ nemá právo veci nájomcu zadržať v situáciách, kedy len hrozí, že nájomca bude veci z predmetu nájmu odstraňovať. Žalobca taktiež súdu neozrejmil, či žalovanému jemu patriace veci zadržal (podmienka č. 4); nepredložil žiadne doklady, ktoré by uvedenú skutočnosť potvrdzovali (napr. zápisnicu o zadržaní hnutelných vecí). Zároveň súdu nebolo preukázané, že predmetný návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí bol na súd podaný v lehote 8 dní od zadržania (podmienka č. 5). Práve naopak, zo samotných skutočností tvrdených v návrhu, ako aj z pripojených listín vyplývalo, že správanie žalobcu spočívalo v primárnej snahe vyriešiť spornú vec mimosúdne, čoho dôsledkom bolo nepodanie žaloby o zaplatenie dlžnej sumy na súd. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a z dôvodu, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie uvedených podmienok, súd návrh žalobcu o nariadenie súpisu hnutelných vecí ako nedôvodný zamietol a konštatoval, že aplikácia inštitútu zákonného záložného práva v zmysle § 672 ods. 1 Obč. zák. nie je v danom prípade prípustná.

5. Proti uzneseniu podal včas odvolanie žalobca v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. Uviedol, že pre vznik záložného práva podľa ust. § 672 Obč. zák. pri tom nie je dôležité, v akom poradí budú podmienky splnené. Podstatné je, aby boli dodržané všetky menované podmienky. Záložné právo vznikne v okamihu, ako bude splnená posledná z nich. Je toho názoru, že všetky predmetné podmienky boli a sú do súčasnosti v prípade žalobcu zachované. Na podporu tvrdení žalobca v plnom rozsahu odkázal na návrh, ktorého súčasťou sú prílohy osvedčujúce, ak nie priamo preukazujúce dané skutočnosti. Podľa žalobcu súd nerozlišuje medzi záložným právom podľa prvej vety ust. § 672 ods. 2 Obč. zák. a zádržným právom podľa druhej vety ust. § 672 ods. 2 Obč. zák.. Súd však prezentuje, že žalobca nesplnil podmienky podľa ust. § 672 ods. 2 /druhej vety/ Obč. zák. na uplatnenie zádržného práva. K tomu ale návrh nesmeroval. Žalobca zastáva názor, že okresný súd na daný prípad nazeral obmedzenou nesprávnou optikou a nerozlišoval medzi záložným a zádržným právom, čo vyústilo k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci. Má za to, že všetky podmienky v súlade s ust. § 672 ods. 2 prvej vety Obč. zák. boli splnené a nariadenie spísania hnutelných vecí je za daných skutkových okolností bežnou praxou o čom svedčia aj rozhodnutia súdov/ OS Košice II sp. zn. 22C/8/2017, OS Košice II sp. zn. 1C/22/2017/.

6. K odvolaniu žalobcu sa žalovaný nevyjadril.

7. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.) prejednal vec podľa § 380 ods. 1 bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

8. Podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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

9. Podľa § 672 ods. 1 Obč. zák., 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.

10. Podľa § 672 ods. 2 Obč. zák., 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.

11. Z hľadiska pozitívneho vymedzenia predmetu záložného práva ustanovuje zákon splnenie dvoch podmienok, a to, že ide o hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu / nehnuteľnosti/ a že tieto veci patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom nesplnenie čo i len jednej z nich má za následok, že záložné právo nevznikne. Ak sú splnené podmienky, k vzniku zákonného záložného práva dochádza 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. Podľa § 672 ods. 2 Obč. zák. k zániku záložného práva dochádza odstránením vecí z predmetu nájmu bez toho, aby boli spísané osobou poverenou súdom., to neplatí, ak boli odstránené na súdny príkaz a prenajímateľ ohlásí svoje právo 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 z predmetu nájmu na úradný príkaz / napr. pri výkone exekúcie/ a prenajímateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone tohto úradného príkazu. Čo sa týka zádržného práva/ § 672 ods. 2 veta druhá Obč. zák./, toto právo 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 zaplatené alebo zabezpečené s tým, že do ôsmich dní musí žiadať o vykonanie súpisu týchto vecí osobou poverenou súdom. Ak v uvedenej lehote nedôjde k podaniu návrhu o vykonanie súpisu na súd, musí prenajímateľ tieto zadržané veci vydať. K výkonu tohto práva môže teda dôjsť, ak nájomca odstraňuje veci alebo sa sťahuje. V zásade teda prenajímateľ nemá právo veci nájomcu zadržať v situácii, keď len hrozí, že sa nájomca bude sťahovať alebo odstraňovať veci z predmetu nájmu. Výkon zádržného práva realizuje prenajímateľ na vlastné nebezpečenstvo. Zadržaním vecí nájomcu na predmete nájmu preberá prenajímateľ aj zodpovednosť za náhodnú škodu na týchto veciach.

12. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že strany sporu dňa 1.3.2019 uzatvorili nájomnú zmluvu, ktorou žalobca prenajal žalovanému bližšie špecifikovaný nebytový priestor, za ktorý žalovaný neuhradil splatné nájomné. Žalobca v návrhu žiadal súd, aby pristúpil k súpisu označenej veci - veľkopoštovej LED obrazovky, za účelom zachovania záložného práva v zmysle § 672 ods. 1 a 2 prvá veta Obč. zák. Odvolací súd konštatuje, že v prejednávanej veci bolo preukázané splnenie podmienok pre vznik záložného práva na strane žalobcu a to 1/ medzi prenajímateľom a nájomcom musí existovať nájomný vzťah, 2/ predmetom nájmu je nehnuteľnosť, 3/ na nehnuteľnosti sa nachádzajú hnutelné veci, ktoré sú spôsobilé byť predmetom záložného práva. Žalobca si v konaní neuplatnil zádržné právo, ale chcel zachovať záložné právo súpisom hnutelných vecí v zmysle prvej vety § 672 ods. 2 Obč. zák., pričom poznamenal, že ide o tzv. preventívny súpis hnutelných vecí nájomcu v zmysle prvej vety § 672 ods. 2 Obč. zák., ktorý má vylúčiť zánik zákonného záložného práva odstránením vecí z predmetu nájmu nájomcom.

13. Odvolací súd súhlasne so súdom prvej inštancie konštatuje, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie podmienok, ktoré musia byť splnené pre nariadenie súpisu hnutelných vecí súdom, alebo osobou poverenou súdom / že sa žalovaný ako nájomca sťahuje alebo odstraňuje veci z predmetu nájmu, žalobca veci patriace žalovanému zadržal a do ôsmich dní podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí/. V konaní nebolo preukázané, že by sa žalovaný ako nájomca sťahoval, alebo veci odstraňoval. Taktiež nebolo preukázané, že návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí bol žalobcom na konajúci súd podaný v lehote ôsmich dní od zadržania. Je potrebné uviesť, že súpis hnutelných vecí podľa ust. § 672 ods. 2 Obč. zák. je možné vykonať až pokiaľ dôjde zo strany prenajímateľa k zadržaniu vecí. V nadväznosti na vyššie uvedené je možné konštatovať, že preventívny súpis hnutelných vecí, ktorý má podľa žalobcu zabezpečiť, že zákonné záložné právo nezanikne odstránením vecí z predmetu nájmu nie je dôvodný a je bez právneho významu vzhľadom k tomu, že zákonné záložné právo žalobcu ako prenajímateľa naďalej trvá, nebolo preukázané, že sa nájomca sťahuje alebo odstraňuje veci z predmetu nájmu a nebolo preukázané zadržanie vecí prenajímateľom, ktoré sú predmetom zákonného záložného práva.

14. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd v zmysle § 387 ods. 1, 2 C.s.p. napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

15. Žalovaný má podľa § 255 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške voči v odvolaní neúspešnému žalobcovi. Z dôvodu, že žalovaný ale preukázateľne a účelne nevynaložil žiadne výdavky v súvislosti s týmto odvolacím konaním, ako to predpokladá § 251 C.s.p., odvolací súd mu náhradu trov odvolacieho konania nepriznal s poukazom na čl. 4 ods. 2 C.s.p.

16. Toto rozhodnutie je výsledkom hlasovania odvolacieho senátu v pomere hlasov za 3 : 0.

**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.).