

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 4Cob/75/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121202192
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zdenka Kohútová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7121202192.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Kohútovej a sudcov JUDr. Igora Ragana a JUDr. Júliusa Tótha v spore žalobcu: AVION Real s.r.o., Mlynská 18, 040 01 Košice, IČO: 36 573 361, zastúpený: GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o., Kováčska 53, 040 01 Košice, IČO: 36 730 564, proti žalovanému: Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO: 35 541 016, zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937, zastúpený: JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, 040 01 Košice, IČO: 35 514 892, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Košice I zo dňa 8. apríla 2021, č.k.: 32Cb/32/2021-127, takto

rozhodol:

M e n í výrok I. uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 8. apríla 2021, č.k.: 32Cb/32/2021-127 tak, že nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

I. Žalovaný je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by: obmedzil alebo vylúčil dodávku elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere XXX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza sa pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere XXXX m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie: Južné mesto, adresa: Rastislavova 45, Košice (ďalej len „nebytový priestor“), čím je povinný umožniť žalobcovi, ako užívateľovi nebytového priestoru nepretržitý odber elektrickej energie, prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru podľa Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 a zároveň akýmkoľvek spôsobom rušil žalobcu v užívaní nebytového priestoru do právoplatného skončenia konania o určenie trvania nájomného vzťahu vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 33Cb/29/2021.

II. V prevyšujúcej časti zamietajúci výrok I. uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 8. apríla 2021, č.k.: 32Cb/32/2021-127 p o t v r d z u j e.

III. Z r u š u j e výrok II. uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 8. apríla 2021, č.k.: 32Cb/32/2021-127.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením rozhodol tak, že :

I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

II. Žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v rozsahu 100 %.

2. Súd prvej inštancie v odôvodnení uznesenia uviedol, že žalobca sa návrhom doručeným súdu prvej inštancie domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť:

(i) zabezpečiť pre žalobcu nepretržité dodávky elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. XX/XXXX o výmere XXX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza sa pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere XXXX m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie: Južné mesto, adresa: Rastislavova 45, Košice (ďalej len „nebytový priestor“) a umožnil žalobcovi nepretržitý odber elektrickej energie a prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve,

(ii) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzil alebo vylúčil dodávku elektrickej energie, iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere XXX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza sa pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere XXXX m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie: Južné mesto, adresa: Rastislavova 45, Košice (ďalej len „nebytový priestor“), čím je povinný umožniť žalobcovi, ako užívateľovi nebytového priestoru, nepretržitý odber elektrickej energie, prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru a akýmkoľvek spôsobom rušiť žalobcu v užívaní nebytového priestoru,

(iii) umožniť žalobcovi nerušené užívanie nebytového vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere XXX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza sa pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere XXXX m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie: Južné mesto, adresa: Rastislavova 45, Košice (ďalej len „nebytový priestor“),

a v prípade, že by už žalobca po 31.3.2021 odpojil žalovaného od dodávok elektrickej energie, či iných médií spojených s užívaním nebytového priestoru, tak navrhol aj ďalší tzv. eventuality výrok:

(iv) pripojiť žalobcu ako užívateľa nebytového priestoru vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere XXX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. 786, ktorá sa nachádza sa pozemku s KN „C“ par. č. XXXX/X o výmere 1776 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie: Južné mesto, adresa: Rastislavova 45, Košice (ďalej len „nebytový priestor“) do elektrickej siete stavby a inú infraštruktúru potrebné na prijímanie plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, odovzdať žalobcovi všetky elektronické aj mechanické prostriedky umožňujúce vstup do predmetného nebytového priestoru a umožniť žalobcovi nerušené užívanie nebytového priestoru za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve.

3. Súd prvej inštancie poukázal, že žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že žalobca je obchodnou spoločnosťou, ktorej hlavným predmetom činnosti je poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární s individuálnou prípravou liečiv. I. je samosprávnym krajom (ďalej aj len „KSK“), ktorý je výlučným vlastníkom nebytového priestoru, pričom jeho majetok spravuje Správa majetku Košického samosprávneho kraja, ktorý je ex lege oprávnený konať v mene žalovaného pred súdmi. Na základe uznesenia zastupiteľstva žalovaného č. 42/2010 zo dňa 8.2.2010, ktorým bol 3/5 väčšinou hlasov prítomných poslancov schválený nájom nebytových priestorov, bola medzi žalobcom a žalovaným uzavretá dňa 29.3.2010 Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 15/2010. Následne k predmetnej zmluve boli uzavreté dodatky a to Dodatok č. 1/2015 zo dňa 19.3.2015 (predĺženie doby nájmu), Dodatok č. 2/2019 zo dňa 16.12.2019 (zmena doby nájmu z doby určitej na neurčitú a tiež zmeny ustanovenia o spôsobe skončenia nájmu). Žalobca ako nájomca si plnil všetky svoje zmluvné povinnosti. Dňa 21.12.2020 bola žalobcovi doručená výpoveď zo zmluvy o nájme a následne dňa 12.3.2021 výzva na odovzdanie nebytového priestoru. Žalobca namietal, že výpoveď z nájmu nie je schopná vyvolať žiadne účinky, nájomný vzťah naďalej trvá a žalobca má právo na dodávky médií (vrátane elektrickej energie), keďže žalovaný sa domáha neoprávnene odovzdania nebytového priestoru. Žalobca poukázal na zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, prijaté právne akty žalovaného ako vyššieho územného celku a to uznesenia zastupiteľstva KSK, týkajúce sa prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 446/2001 Z.z.) so súhlasom 3/5 väčšiny všetkých poslancov zastupiteľstva. Poukázal, že rovnaký postup ako pri vzniku právneho vzťahu (prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu)

má byť zachovaný aj pri zániku právneho vzťahu. Uznesenie č. 395/2020 zastupiteľstva KSK zo dňa 29.6.2020, ktoré schválilo ukončenie nájomného vzťahu nebolo prijaté 3/5 väčšinou hlasov všetkých poslancov zastupiteľstva KSK, preto nie je spôsobilé vyvolať účinky schválenia ukončenia právneho vzťahu (nájomného vzťahu) medzi stranami. Preto je žalovaný povinný poskytovať žalobcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Žalovaný na základe podaných výpovedí viacerým lekárňam, tieto úmyselne odpája z elektrickej siete. Žalobca predpokladá, že rovnaký postup zvolí žalobca aj voči žalovanému. Bez dodávok elektriny do predmetu nájmu nie je žalobca schopný prevádzkovať lekárňu umiestnenú v nebytových priestoroch. Zároveň bol žalobca upovedomený, že z dôvodu zániku nájomnej zmluvy žalovaný voči nemu začal konanie o zrušenie povolenia na poskytovanie lekárskej starostlivosti podľa zákona č. 362/2011 Z.z. o liekoch a zdravotníckych pomôckach. Podľa žalobcu je v dôsledku neplatného skončenia nájomného vzťahu zo strany žalovaného a následným nezákonným odpojením prevádzky žalobcu z elektrickej siete daná dôvodná hrozba vzniku nenapraviteľnej ujmy na strane žalobcu. Ak žalovaný odpojí prevádzku žalobcu z elektrickej siete, dôjde k faktickej likvidácii podnikateľskej činnosti žalobcu a prípadný úspech žalobcu vo veci samej by bol oneskorený a preto bezpredmetný. Iný spôsob zabezpečenia dodávok elektriny pre žalobcu nie je technicky možný. Nariadením neodkladného opatrenia v navrhovanom znení dôjde k zabezpečeniu existujúceho stavu, tak aby budúce rozhodnutie vo veci samej mohlo poskytnúť ochranu subjektívnych práv žalobcu zo zmluvy o nájme. V prípade nariadenia neodkladného opatrenia žalovanému nevznikne žiadna ujma, keďže strany si budú plniť len svoje zmluvné povinnosti.

4. Súd prvej inštancie uviedol, že z listinných dôkazov predložených žalobcom mal preukázať, že žalovaný je na LV č. XXXXX okres Košice IV, obec Košice - JUH, katastrálne územie: Južné mesto evidovaný ako vlastníik nehnuteľnosti v ktorej sú umiestnené sporné nebytové priestory. Ako správca je na liste vlastníctva evidovaný Správa majetku Košického samosprávneho kraja na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku zverenieho do správy č. NM-1/2013 a Protokolu č. 5201/2020/OSM-22815 o zverení nehnuteľností do správy. Zo zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 a jej dodatkov súd prvej inštancie zistil skutkové okolnosti tvrdené žalobcom ohľadom vzniku a zmien počas trvania nájomného vzťahu, s tým, že Dodatkom č. 2/2019 zo dňa 16.12.2019 k zmluve o nájme, došlo k rozsiahlej zmene zmluvy, mimo iného došlo k zmene doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú. Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov schválilo uznesením č. 395/2020 zo dňa 29.6.2020 ukončenie nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach s uvedenými nájomcami na základe výpovede nájomných zmlúv. Za prijatie uznesenia č. 395/2020 hlasovalo 33 z 52 prítomných poslancov, pričom zastupiteľstvo má 57 poslancov. Žalovaný konajúci prostredníctvom Správy majetku Košického samosprávneho kraja listom zo dňa 10.12.2020 vypovedal žalobcovi zmluvu o nájme nebytových priestorov s poukazom na uznesenie č. 395/2020 zo dňa 29.6.2020 a následne vyzval žalobcu na odovzдание nebytových priestorov dňa 31.03.2021 o 14:00 hod.

5. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že dňa 26.3.2021 žalobca podal žalobu vo veci samej, ktorou sa domáha určenia, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným trvá, ktoré konanie je vedené pred súdom prvej inštancie pod sp. zn. 33Cb/29/2021.

6. Žalovaný v podanom vyjadrení v priebehu konania navrhol neodkladné opatrenie odmietnuť, resp. návrh žalobcu zamietnuť. Poukázal, že návrh je vzhľadom na jednotlivé výroky petitu neurčitý a nespĺňa náležitosti podľa § 326 ods. 1 C.s.p. Nedôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spočíva v tom, že žalobca neosvedčil právo, ktorého ochrany sa domáha, keďže sám potvrdil, že nájomná zmluva bola písomne vypovedaná, teda nájomný vzťah zanikol dňom 31.3.2021. Žalovanému voči žalobcovi od 1.4.2021 k sporným nebytovým priestorom nevyplývajú žiadne povinnosti a argumentácia žalobcu, že takýto stav môže viesť k ukončeniu jeho podnikateľskej činnosti neobstojí, pretože podľa Obchodného zákonníka sa má žalobca správať v zmysle zásad podnikateľskej obozretnosti, čo nie je možné nahradiť obmedzením vlastníckeho práva žalovaného nariadením neodkladného opatrenia v žalobcom navrhovanom rozsahu. Tvrdenia žalobcu, že nájomný vzťah nezankol z dôvodu, že uznesenie zastupiteľstva žalovaného č. 395/2020 zo dňa 29.6.2020 nie je spôsobilé vyvolať právne účinky (malo byť prijaté 3/5 väčšinou všetkých poslancov zastupiteľstva, ale bolo prijaté len nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov) je nesprávne. Zániku nájomného

vzťahu predchádzalo rozhodnutie orgánu samosprávy, ako to bolo pri vzniku a zmene právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným. Právny úkon, ktorým sa nájomný vzťah, ktorým sa prenechal majetok samosprávneho kraja do nájmu ruší, nemožno považovať za úkon, ktorý by bol svojim charakterom a následkami identický s právnym úkonom, ktorým dochádza k prenechaniu majetku samosprávneho kraja do nájmu, pretože je jeho presným opakom. Žalovaný postupoval v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a pri zrušení nájomného vzťahu realizuje svoje dispozičné oprávnenia vlastníka. Ďalej poukázal, že preskúvanie nezákonnosti postupu pri prijímaní uznesení zastupiteľstva žalovaného je možné len v zmysle ustanovení Správneho súdneho poriadku a to príslušným správnym súdom. Uznesenie č. 395/2020, týkajúce sa nakladania s majetkom žalovaného pritom nebolo zákonom predpísaným postupom zrušené (a ani napadnuté). Súd v civilnom sporovom konaní nie je oprávnený preskúmať zákonnosť takéhoto uznesenia.

7. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ustanovení § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 326, § 328 ods. 1, § 329 ods. 2 C.s.p., ktoré upravujú neodkladné opatrenia, podľa § 6, § 9 ods. 1 a 2, § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o o majetku vyšších územných celkov, ktoré upravujú hospodárenie s majetkom vyššieho územného celku, zásady hospodárenia a postup pri prenechávaní majetku vyššieho územného celku do nájmu. Ďalej podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § 9 ods. 1, § 10, § 13 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ktoré upravujú zánik nájomného vzťahu, výpoveď z nájmu uzatvoreného na neurčitý čas a povinnosti nájomcu po ukončení nájomného vzťahu.

8. Súd prvej inštancie uviedol, že mal osvedčené, že dňa 29.3.2010 žalobca a žalovaný uzatvorili Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 15/2010, predmetom ktorej bolo odplatné prenechanie užívacieho práva k nebytovému priestoru žalovaným ako prenajímateľom žalobcovi ako nájomcovi a tiež to, že v zmysle Dodatkov k zmluve došlo medzi účastníkmi zmluvy k dohode ohľadom doby nájmu a spôsobe ukončenia nájomného vzťahu. Z obsahu spisu mal súd prvej inštancie osvedčené skutočnosti týkajúce sa ukončenia nájomného vzťahu písomnou výpoveďou a uplynutím výpovednej doby a tiež dôvody na základe ktorých sa žalobca domáha v konaní vo veci samej určenia, že nájomný vzťah trvá, čo odôvodňuje tým, že výpoveď z nájmu nie je spôsobilá vyvolať právne účinky pre rozpor s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov. Za nesporné považoval súd prvej inštancie, že predmetom nájmu bol nehnuteľný majetok, ktorého vlastníkom je žalovaný, pričom nedošlo k preskúmaniu zákonnosti uznesenia č. 395/2020 zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja, ako aj zánik nájomného vzťahu v súlade so zákonnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a zmluvnými ustanoveniami Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 10/2010 v znení jej Dodatkov.

9. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil základné zákonné skutočnosti, ktoré by odôvodňovali nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení. Konanie o nariadenie neodkladného opatrenia podľa Civilného sporového poriadku je totiž kontradiktórnym konaním a nemožno prenášať procesnú aktivitu strany sporu na súd. Žalobca v tomto štádiu konania neosvedčil existenciu nároku, ktorému žiadal navrhovaným neodkladným opatrením poskytnúť ochranu, teda nepredložil žiadne dôkazy, ktoré by mali viesť k záveru, aspoň pravdepodobnému, že nájomný vzťah neskončil, keďže žalobcovi bola doručená výpoveď z nájmu dňa 214.12.2020 dohodnutému na dobu neurčitú a nájomný vzťah skončil dňa 31.3.2021, uplynutím dohodnutej výpovednej doby. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že zo zmluvy o nájme vyplýva, že tento spôsob ukončenia nájomného vzťahu bol medzi stranami sporu riadne dohodnutý (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Pre účely nariadenia neodkladného opatrenia tak nič nenasvedčuje tomu, že išlo o svojvoľné správanie sa žalovaného, ktoré by nemalo oporu v zmluvných, resp. zákonných ustanoveniach. Iba samotná skutočnosť, že konanie o určenie nájomného vzťahu nie je právoplatne skončené ešte neodôvodňuje okamžitý zásah súdu spočívajúci v obmedzení práva žalovaného ako vlastníka majetku. Konštatoval súd prvej inštancie, že okolnosti, na ktoré poukázal žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia budú predmetom dokazovania vo veci samej.

10. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, preto návrh ako nedôvodný zamietol.

11. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 C.s.p. a úspešnému žalovanému priznal nárok na ich náhradu.

12. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. V podanom odvolaní žalobca navrhol aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom rozsahu vyhovie. Odvolanie odôvodnil tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci /§ 365 ods. 1 písm. d) C.s.p./; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam/§ 365 ods. 1 písm. f) C.s.p./ a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci / § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p./.

Žalobca vytýkal súdu prvej inštancie, že závery uvádzané v napadnutom rozhodnutí o neosvedčení skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia s poukazom na to, že žalobca sa domáha ochrany neexistujúceho práva, čo súd prvej inštancie odôvodnil tým, že nájomný vzťah skončil dňa 31.3.2021, uplynutím dohodnutej výpovednej doby, nie sú správne. Súd prvej inštancie svoj právny názor ničím neodôvodnil a s najdôležitejším argumentom žalobcu, ktorý sa týkal nezákonnosti výpovede zo zmluvy o nájme z dôvodu, že zánik zmluvy nebol schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov KSK sa žiadnym spôsobom nevysporiadal. Poukázal na ustanovenie § 236 C.s.p., podľa ktorého uznesenie súdu musí obsahovať aspoň stručné odôvodnenie, v rámci ktorého má súd povinnosť náležite sa vysporiadať s relevantnými právnymi otázkami, čo tvorí súčasť práva strán sporu na spravodlivý proces. Z uvedeného dôvodu je uznesenie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné a arbitrárne. Zároveň vykazuje znaky ľubovôle, porušuje právo žalobcu na spravodlivý proces a v konečnom dôsledku mu odníma možnosť konať pred súdom, pretože mu upiera možnosť náležite skutkovo a právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci opravných prostriedkov. Žalobca opätovne poukázal, že z listinných dôkazov, ktoré predložil spolu s návrhom, teda jednotlivých uznesení KSK vyplýva, že vznik ako aj zmenu nájomnej zmluvy schválilo zastupiteľstvo KSK 3/5 väčšinou poslancov, no uznesenie, ktorým bol schválený zánik nájomného vzťahu bolo prijaté iba nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov, čo svedčí o jasnom nepomere v počte hlasov, ktorými zastupiteľstvo schválilo jednotlivé úkony týkajúce sa vzniku, zmeny a zániku nájomného vzťahu. Súd prvej inštancie tak úplne odignoroval, že údajné skončenie nájomného vzťahu nebolo schválené potrebným počtom hlasov poslancov zastupiteľstva KSK. Žalobcom predložené uznesenia KSK sú relevantným dôkazom toho, že výpoveď zo zmluvy o nájme je neexistujúcim právnym úkonom z dôvodu, že nebola dosiahnutá potrebná väčšina hlasov, ktorou by sa vytvorila právne relevantná vôľa žalovaného urobiť právny úkon - výpoveď. Z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ďalej žalobca namietal, že odôvodňoval potrebu bezodkladnej úpravy pomerov a to rovnakým konaním žalovaného voči iným lekárňam, s čím sa súd prvej inštancie nevysporiadal a namiesto toho sa zaoberal (aj to neprávne) s takým argumentom, ktorý žalobca nevzniesol, keď potrebu okamžitého zásahu zo strany súdu spojil s podaním žaloby vo veci samej. Súd prvej inštancie správne zvolenú a správne interpretovanú normu - § 325 C.s.p. nakoniec nesprávne aplikoval, keďže správny právny poznatok použil na nesprávnu skutkovú okolnosť. K obsahu vyjadrenia žalovaného v priebehu konania na súde prvej inštancie žalobca uviedol, že reštriktívny výklad žalovaného, že zo žiadneho zákona nevyplýva podmienka schválenia rozhodnutia ukončujúceho právny stav 3/5 väčšinou všetkých poslancov, je neprípustne formalistický. O správnosti argumentácie žalobcu pritom svedčí aj dôvodová správa z ktorej vychádzali poslanci KSK pri prijímaní uznesenia č. 207/2019, ktorým došlo k schváleniu zmeny nájomnej zmluvy, kde je jednoznačne uvedené, že „Keďže nájom pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti na dobu určitú bol schvaľovaný 3/5 väčšinou všetkých poslancov, zmena doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú musí byť schválená tiež 3/5 väčšinou všetkých poslancov“. Žalobca poukázal na judikatúru NS SR, podľa ktorej platí, že ak formálne a meritorne náležitosti mali byť a aj boli dodržané pri vzniku a zmene právneho vzťahu, tak tie isté formálne a materiálne náležitosti (najmä prejav vôle) mali byť dodržané aj pri ich zániku, čo v prejednávanej veci nebolo dodržané. Z uvedeného dôvodu je výpoveď z nájomnej zmluvy iba zdanlivý právny úkon. NS SR v konaní pod sp.zn. 5Obdo/45/2013 vyslovil súhlas s extenzívnym výkladom zákona. Žalovaným preferovaný reštriktívny výklad je preto zjavne nesprávny. Ďalej žalobca nesúhlasil ani s ďalšími námietkami žalovaného, že všeobecný súd nie je oprávnený preskúmať uznesenie č. 395/2020 prijaté poslancami KSK z dôvodu, že túto právomoc má iba tzv. správny súd podľa §§ 348 až 356 Správneho súdneho poriadku. Poukázal, že zákony upravujúce nakladanie s majetkom samosprávy, ktorá má po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, majú charakter zákazov a obmedzení samosprávy v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom a preto nie je možné vylúčiť preskúmanie uznesenia zastupiteľstva

vyššieho územného celku, prostredníctvom ktorého vyšší územný celok vyjadruje svoju súkromno-právnu vôľu vykonať majetkovoprávny úkon súdom v civilnom sporovom konaní. Bolo by v rozpore s právnou logikou, ak by súkromnoprávne úkony vyššieho územného celku nebolo možné posudzovať v civilnom sporovom konaní v prípade, keď týmto úkonom sa nezákonne zasahuje do subjektívnych práv iného subjektu. Preto nič nebráni konajúcemu súdu aby zákonnosť uznesenia zastupiteľstva žalovaného č. 395/2020 posúdil v rámci tzv. prejudiciálnych otázok podľa § 194 C.s.p. Žalobca zotrval na svojich tvrdeniach v konaní pred súdom prvej inštancie, že osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu (výpoveď zo zmluvy o nájme je ničotný právny úkon); žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov (konanie žalovaného spočívajúce v úmyselnom odpojení iných lekární z elektrickej siete); uložením navrhovanej povinnosti, resp. obmedzenia možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (odpojením prevádzky žalobcu od elektriny dôjde k jej faktickej likvidácii); navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený nenávratný stav na strane žalovaného (žalovanému nebude spôsobená žiadna ujma); neodkladné opatrenie neobmedzí žalovaného neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (žalovaný bude poskytovať plnenie na ktoré sa dobrovoľne zmluvne zaviazal) a sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže nejde o peňažnú pohľadávku. Napokon žalobca uviedol, že ho žalovaný do vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie neodpojil z elektrickej siete, no ďalšie kroky žalovaného smerujú popieraní užívacích práv žalobcu. Žalovaný peňažné prostriedky, ktoré mu žalobca uhradza titulom nájomného, vracia späť na bankový účet žalobcu, preto žalobca zriadil u notára tzv. solučnú úschovu, za účelom splnenia svojho záväzku uhrádzať nájomné.

13. Žalovaný, ktorému bolo podľa druhej vety § 329 ods. 1 C.s.p. umožnené vyjadriť sa k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že navrhuje uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správne. Zotrval na svojej argumentácii, ktorú uviedol v konaní na súde prvej inštancie. K odvolaniu žalobcu uviedol, že súd nie je povinný rešpektovať právny názor žalobcu. Žalobca účelovo podsúva tvrdenie, že jeho argumentácia vyplýva z rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR (ďalej len „najvyššieho súdu“). Žalobca pridáva jednotlivým rozhodnutiam najvyššieho súdu, ktorými argumentuje význam, ktorý nie je možné nájsť. Žalobca závery najvyššieho súdu prispôbuje podľa svojich potrieb, keď tieto dopĺňa v zmysle toho, že najvyšší súd dospel k záveru, že úplne identický postup, akým orgán samosprávnej jednotky dospel k vytvoreniu vôle o vzniku konkrétneho právneho vzťahu, musí byť dodržaný aj pri zmenách a zániku tohto právneho vzťahu. Takáto interpretácia právnych predpisov nevyplýva z ustanovení zákona č. 302/2001 Z.z., zákona č. 446/2001 Z.z. a ani zo žiadneho rozhodnutia najvyšších súdnych autorít, ale ide iba o interpretáciu žalobcu, vytvorenú pre potreby tohto sporu. Nie je pritom povinnosťou súdu vysvetľovať, prečo si neosvojil z výkladu právnych predpisov poskytnutých najvyššími súdnymi autoritami to, čo tento výklad neobsahuje. Keďže samosprávny kraj je povinný zhodnocovať svoj majetok, zveľaďovať ho, chrániť a hospodáriť s ním v prospech rozvoja vyššieho územného celku, je celkom nesporné, že pri postupoch, kedy je tento majetok, či jeho úžitková hodnota poskytovaná inému subjektu za výnimočných podmienok (dôvody hodné osobitného zreteľa) zákonodarca chráni verejný záujem požiadavkou kvalifikovanej väčšiny. Kvalifikovaná väčšina, vyžadovaná pri takomto rozhodovaní, zaisťuje, že pri nakladaní s majetkom samosprávneho kraja nebude zvýhodnený záujem iného subjektu, s ktorým je uzatvorený právny úkon, za podmienok hodných osobitného zreteľa na úkor záujmov samosprávneho kraja. Skončenie nájmu nevytvára možnosť ekonomického zvýhodnenia žiadneho iného subjektu mimo samosprávneho kraja, preto neexistuje dôvod, pre ktorý by bolo potrebné chrániť verejný záujem stanovením kvalifikovanej väčšiny pre rozhodovanie o takomto úkone. Žalovaný zároveň zotrval na svojich tvrdeniach, že jediným argumentom žalobcu v prospech neskončenia nájomného vzťahu je založený na nezákonnosti uznesenia č. 395/2020, pričom toto rozhodnutie nemôže byť preskúmané v civilnom sporovom konaní, keďže takéto rozhodnutie zastupiteľstva samosprávneho kraja môžu byť len predmetom súdneho prieskumu v konaní podľa § 348 SSP. Napokon žalovaný poukázal, že zákonnosť uznesenia č. 395/2020 bola predmetom prieskumu Krajskej prokuratúry Košice na základe podnetu, v ktorom sa jeho podávateľ domáhal využitia prokurátorských opatrení, dôvodiac nezákonnosťou uvedeného uznesenia, ktorú vyvodil z tých istých dôvodov, na ktorých je založený „najdôležitejší“ argument žalobcu. Z upovedomenia Krajskej prokuratúry Košice sp. zn. Kd 261/20/8800-5 zo dňa 7.12.2020 vyplýva, že prokurátorka krajskej prokuratúry po preskúmaní uznesenia č. 395/2020 a postupu, ktorý mu predchádzal, dospela k záveru, že pri výpovedi ako právnom úkone, ktorým sa nájomný vzťah končí, právna úprava dôvody hodné osobitného zreteľa nepozná, a ani ich nevyžaduje.

14. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu, ktoré bolo podané v zákonnej lehote, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o také odvolanie proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorého je potrebné nariadiť odvolacie pojednávanie podľa § 385 ods. 1 C.s.p. Odvolanie prejednal podľa § 379 - § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je čiastočne dôvodné.

15. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

16. Podľa § 325 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená (ods. 1). Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami (ods. 2 písm. c/), niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala (ods. 2 písm. d/).

17. Podľa § 326 C.s.p., 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 (ods. 1). K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva (ods. 2).

18. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p., súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

19. Odvolací súd udáva, že predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je: 1. osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t. j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

20. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie 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 strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu, a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov; t.j. či ide o zásah primeraný.

21. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky vyžadované ustanovením § 326 C.s.p. na nariadenie neodkladného opatrenia dôvodiac, že žalobca neosvedčil existenciu nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol (výrok I.). Odvolací súd však tieto závery súdu prvej inštancie nepovažuje za správne. Podľa odvolacieho súdu boli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, keďže je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy (princíp opodstatnenosti), uložením požadovanej povinnosti možno dosiahnuť ochranu (princíp efektívnosti) a právne účinky neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom

(princíp efektívnosti). Zároveň je osvedčené, že dochádza k porušovaniu práv žalobcu, ktorý pre účely konania o neodkladnom opatrení osvedčil existenciu nájomného vzťahu k nebytovému priestoru špecifikovanému v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže žalovaný prostredníctvom správcu - Správy majetku Košického samosprávneho kraja vyzval žalobcu na odovzdanie nebytového priestoru z dôvodu výpovede nájmovej zmluvy.

22. Odvolací súd po oboznámení s obsahom spisu k odvolaniu žalobcu a k podstatným tvrdeniam strán v tomto odvolacom konaní uvádza nasledovné:

23. Podľa § 6 zákona č. 446/2001 Z.z. (ďalej len Zákon o majetku vyšších územných celkov), vyšší územný celok hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku vyššieho územného celku (ďalej len "správca"), ktorým je jeho rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu (ods. 1). Správa majetku vyššieho územného celku je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku vyššieho územného celku, ktorú mu vyšší územný celok zveril do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca je oprávnený a povinný majetok vyššieho územného celku držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku (ods. 2). Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom vyššieho územného celku. Správca vykonáva právne úkony pri nadobúdaní a správe majetku vyššieho územného celku v mene vyššieho územného celku. Správca koná v mene vyššieho územného celku pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku vyššieho územného celku, ktorý spravuje (ods. 3).

24. Podľa § 9 Zákona o majetku vyšších územných celkov, vyšší územný celok a správca sú povinní hospodáriť s majetkom vyššieho územného celku podľa tohto zákona a v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku schválenými zastupiteľstvom (ods. 1). Zásady hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku upravujú najmä postup a podmienky prenechávania majetku vyššieho územného celku do užívania iným osobám (ods. 2 písm. c/), úkony správcov neuvedené v odseku 3, ktoré podliehajú schváleniu zastupiteľstvom (ods. 2 písm. d/).

25. Podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov, ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je vyšší územný celok povinný primerane použiť aj pri prenechávaní majetku vyššieho územného celku do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, okrem pri nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom vyššieho územného celku na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

26. Podľa § 7 ods. 11 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom KSK, ktorý upravuje prenechanie majetku KSK do nájmu, pri nájme majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

27. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti. Osvedčenie znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenej strane dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že

skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak.

28. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný je vlastníkom predmetných nebytových priestorov, ktoré prenechal do nájmu práve žalobcovi a správu k uvedeným nebytovým priestorom vykonáva v mene žalovaného Správa majetku Košického samosprávneho kraja. Pred vznikom nájomného vzťahu zastupiteľstvo KSK schválilo uvedený prenájom uznesením č. 42/2010 a to súhlasom 47 poslancami z celkového počtu 57 poslancov KSK. Následne uznesením č. 195/2015 a uznesením č. 207/2019 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je poskytovanie zdravotnej starostlivosti boli schválené zastupiteľstvom KSK Dodatok č. 1 a Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov KSK. Napokon uznesením č. 395/2020 podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. bolo zastupiteľstvom KSK schválené ukončenie nájmu nebytových priestorov a to nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov KSK. Následne došlo k výpovedi z nájomného vzťahu a žalobca bol vyzvaný na odovzdanie nebytového priestoru. Žalobca preto podal žalobu vo veci samej o určenie, že nájomný vzťah trvá.

29. Medzi stranami bolo sporné, či zastupiteľstvo KSK ako orgán územnej samosprávy prejavilo vôľu ukončiť nájomný vzťah so žalobcom, keď schválilo uznesenie č. 395/2020 (rozhodnutie o majetkovoprávnom úkone) nadpolovičnou a nie kvalifikovanou väčšinou (2/3 väčšinou všetkých) poslancov KSK, teda či následná výpoveď z nájomnej zmluvy vyvolala právne účinky, ktoré s ňou spája zákon (zánik nájomného vzťahu).

30. Žalobca zastáva názor, že na vznik, zmenu a zánik právneho (nájomného) vzťahu v prípade dôvodov hodného osobitného zreteľa, s poukazom na ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov sa vyžaduje schválenie 3/5 väčšiny všetkých poslancov KSK, k čomu nedošlo. Opačne, žalovaný zastáva názor, že v prípade takéhoto zániku sa schválenie 3/5 väčšinou všetkých poslancov KSK nevyžaduje, keďže v prípade zániku takéhoto nájomného vzťahu sa ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov nepoužije. Zvýšené kvórum poslancov sa týka iba hlasovania o prenechaní majetku do nájmu z dôvodu osobitného zreteľa. Pri výpovedi z nájmu ako právnom úkone, ktorým sa nájomný vzťah končí, však právna úprava dôvody hodného osobitného zreteľa nepozná a ani ich nevyžaduje.

31. Odvolací súd sa stotožňuje s argumentáciou žalobcu uvádzanou v odvolaní, že súd je oprávnený aj v civilnom sporovom konaní prejudiciálne posudzovať uznesenie zastupiteľstva žalovaného č. 395/2020 a jeho účinky.

32. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca neosvedčil, že nedošlo k zániku nájomného vzťahu strán a to s poukazom na podanú výpoveď z nájomného vzťahu, pričom k argumentácii žalobcu, podľa ktorej nedošlo k zániku nájomného vzťahu uviedol, že táto bude posudzovaná vo veci samej.

33. Hoci nastolená otázka platného ukončenia nájomného vzťahu je predovšetkým otázkou, ktorá má byť riešená až v rámci konania vo veci samej, je potrebné sa k nej (z pohľadu osvedčenia nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť dočasná ochrana) vyjadriť už v tomto štádiu konania, nakoľko v opačnom prípade, by bez ďalšieho bol daný vždy dôvod pre zamietnutie takéhoto neodkladného opatrenia, iba s poukazom na existenciu samotnej výpovede zo strany prenajímateľa.

34. Aj zdanlivo jednoduchý prípad aplikácie práva sa môže pod vplyvom rôznych hľadísk a faktorov stať prípadom zložitým. Pochybnosti o význame aplikovaného normatívneho textu nemusí vyvolať len použitý jazyk, ale aj miesto právnej normy v systéme či jej účel a funkcie, ktoré norma plní.

35. Odvolací súd zvýrazňuje, že účelom nájmu bolo prevádzkovanie verejnej lekárne na poskytovanie lekárskej starostlivosti žalobcom ako nájomcom. Žalovaný ako vyšší územný celok uzatvoril so žalobcom predmetný nájomný vzťah z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý postup je upravený v § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov, o ktorom rozhoduje podľa platnej právnej úpravy zastupiteľstvo vyššieho územného celku 3/5 väčšinou všetkých poslancov (do 31.12.2010 postačovala 3/5 väčšina prítomných poslancov). Uvedené napokon vyplýva jednak z textu nájomnej zmluvy ako aj dôvodovej správy KSK zo dňa 27.3.2019, uznesenia č. 207/2019 zastupiteľstva KSK a uznesenia č. 395/2020 zastupiteľstva KSK, ktorým došlo k schváleniu ukončenia nájmu so žalobcom.

36. Samotné znenie § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov ako aj § 7 ods. 11 Zásad hospodárenia s majetkom KSK (ktorých znenie nemôže byť v rozpore so zákonom) upravuje iba prípady prenechania majetku do nájmu (vzniku nájmu) z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to rozhodnutím 3/5 väčšiny všetkých poslancov zastupiteľstva. V tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, že pri vzniku nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa vystupuje ako prenajímateľ majetku samosprávny kraj, ktorému Zákona o majetku vyšších územných celkov ukladá určité povinnosti a obmedzenia, teda hospodárenie a nakladanie s jeho majetkom sú odlišné v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. Iná situácia však nastáva v prípade, ak samosprávny kraj už vstúpil do súkromnoprávneho vzťahu s iným subjektom súkromného práva, teda došlo k uzatvoreniu takéhoto nájomného vzťahu. V takomto prípade je potrebné zohľadniť, že strany zmluvy majú rovné postavenie a nemožno jedno stranu ľubovoľne zvýhodňovať nad inou stranou súkromnoprávneho záväzku nad rámec práv a povinností ktoré vyplývajú zo zmluvného vzťahu, ktorý bol medzi nimi založený. Sám žalovaný zastával názor, že dosiahnutie kvalifikovanej väčšiny sa vyžaduje aj v prípade zmien existujúceho nájomného vzťahu, teda aj v prípadoch, ktoré nie sú výslovne upravené § 9a ods. 9 písm. c) Zákona o majetku vyšších územných celkov a § 7 ods. 11 Zásad hospodárenia s majetkom KSK.

37. Porovnajúc právnu úpravu súkromného práva, ktorá upravuje vznik vôle právnických osôb všeobecne, možno dospieť k záveru, že platí zásada podľa ktorej sa vyžaduje na kreovanie vôle takýchto právnických osôb (prostredníctvom príslušného orgánu, napr. valného zhromaždenie spoločnosti s ručením obmedzeným, resp. akciovej spoločnosti a pod.) rovnaký spôsob a rovnaká väčšina (kvórum) pre prijatie takejto vôle právnickej osoby, ktorá je následne prejavovaná vo vonkajšom svete príslušným štatutárnym orgánom s následkami, ktoré právny poriadok s nimi spája (vznik, zmena, resp. zánik právneho úkonu /záväzkového vzťahu/). Na základe uvedeného možno dospieť k záveru, že aj v prípade kreovania vôle smerujúcej k zániku existujúceho súkromnoprávneho záväzkového vzťahu v prípade subjektu samosprávy, teda žalovaného, musí byť dodržaný nielen postup ale aj dosiahnutie kvalifikovanej väčšiny na jeho prijatie príslušným orgánom, ktorý ju vytvára rovnako ako v prípade vzniku takéhoto záväzkového vzťahu. Nemožno pritom prehliadnuť ani legitímne očakávania druhej zmluvnej strany ako subjektu súkromného práva a jej právnu istotu v súkromnoprávných vzťahoch, že aj v prípade zániku zmluvného vzťahu bude dodržaný rovnaký postup, resp. vôľa bude vytvorená rovnakou kvalifikovanou väčšinou orgánu, ktorý ju vytvára ako v prípade jeho vzniku, resp. zmeny.

38. Pre účely konania o neodkladnom opatrení pritom postačuje z hľadiska osvedčenia pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, že nejde o nárok očividne vylúčený. Pri optike nazerania na spornú problematiku naznačený vyššie, nie je možné jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností dospieť k záveru, že nájomný vzťah na základe výpovede zo dňa 10.12.2020 zanikol, preto podľa odvolacieho súdu žalobca osvedčil nárok (nájomný vzťah), ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením.

39. Žalobca sa podaným návrhom domáha ochrany svojho práva užívať nebytové priestory ako nájomca. 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, keď preukázal, že mu bola doručená výzva na vypratanie sporných nebytových priestorov a v obdobnom prípade už došlo k odpojeniu dodávky elektriny u iného nájomcu, ktorý je taktiež

poskytovateľa zdravotníckej starostlivosti, čo žalobca osvedčil predloženými novinovými článkami, v ktorých je opísaný práve takýto postup žalovaného ako prenajímateľa. Teda reálne hrozí, že u žalobcu dôjde k ohrozeniu, resp. zabráneniu výkon jeho užívacích práv k spornému nebytovému priestoru, resp. hrozí vznik škody na huteľných veciach umiestnených v nebytových priestorov (napr. znehodnotenie liečiv v chladiarenských zariadeniach).

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

41. Odvolací 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.

42. Uvedeným rozhodnutím nie sú dotknuté oprávnené záujmy žalovaného, pretože si svoje prípadné nároky voči žalobcovi môže uplatňovať samostatnou žalobou. Podľa odvolacieho súdu preto nie je vo vzťahu k žalovanému neodkladné opatrenie neprimerané a nie je ani v rozpore s princípom proporcionality, keďže žalobca si aj naďalej plní voči vlastníkovi nebytových priestorov svoje zmluvné povinnosti (platí nájomné). Práve naopak, v prípade, že by došlo zo strany žalovaného k vylúčeniu žalobcu z užívania nebytových priestorov, malo by to za následok ukončenie podnikateľskej činnosti žalobcu v oblasti poskytovania lekárskej starostlivosti a to aj s poukazom na to, že v inom obdobnom prípade žalovaný ako orgán príslušný na vydanie povolenia na poskytovanie lekárskej starostlivosti vo verejnej lekární začal zároveň konanie o zrušenie povolenia na poskytovanie lekárskej starostlivosti podľa zákona č. 362/2011 Z.z. o liekoch a zdravotníckych pomôckach, čo by zároveň ohrozilo dostupnosť poskytovania lekárskej starostlivosti pre nie zanedbateľnú časť obyvateľstva.

43. Odvolací súd zároveň udáva, že rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení nie je rozhodnutím vo veci samej. V rámci konania o neodkladnom opatrení sa zároveň zohľadňuje, 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.

44. Pokiaľ ide o jednotlivé navrhované petitie neodkladného opatrenia tak ako ich formuloval žalobca v samotnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, odvolací súd dospel k záveru, že tieto sa čiastočne prekrývajú, resp. sú vo vzájomnom rozpore, keď žalobca zároveň požadoval nariadiť neodkladné opatrenie za situácie, že nedošlo k odpojeniu prevádzky žalobcu zo strany žalovaného. Z obsahu spisu je pritom zjavné, že žalovaný nepristúpil doposiaľ k odpojeniu nebytových priestorov od dodávok jednotlivých médií a preto je dôvodné nariadiť neodkladné opatrenie iba v znení tak ako to je to uvedené vo výrokovej časti I. rozhodnutia odvolacieho súdu.

45. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, dospel odvolací súd k záveru, že nie sú splnené podmienky na potvrdenie uznesenia súdu prvej inštancie v celom rozsahu, preto ho odvolací súd podľa § 388 C.s.p. sčasti zmenil a nariadil neodkladné opatrenie v znení tak ako je to uvedené vo výroku I. rozhodnutia odvolacieho súdu a v prevyšujúcej zamietajúcej časti podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne. Odvolací súd preto zmenil zamietajúce rozhodnutie súdu prvej inštancie a nariadil neodkladné opatrenie, keď dospel k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť a

trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu a nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

46. Odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu aj proti závislému výroku o trovách konania v konaní na súde prvej inštancie (výrok II.), ktorým súd prvej inštancie priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia (správne neodkladného opatrenia) podľa § 255 ods. 1 C.s.p. z dôvodu, že žalovaný bol v konaní úspešný. Odvolací súd dospel k záveru, že takýto výrok o trovách konania nie je vecne správny, keďže z obsahu spisu je zjavné, že v čase rozhodnutia súdu prvej inštancie sa už vedie konanie vo veci samej. Z uvedeného dôvodu v prípade rozhodovania o nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie o trovách konania podľa § 389 ods. 1 písm. d) C.s.p. zrušil.

47. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., ktoré sa v zmysle § 396 ods. 1 C.s.p. primerane použije aj na odvolacie konanie, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Rozhodnutím, ktorým sa končí konanie u odvolacieho súdu, sa rozumie len také rozhodnutie, ktorým sa končí konanie vo veci samej. Odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie nepochybne nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí. O trovách tohto odvolacieho konania preto rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí o uplatnenom nároku vo veci samej.

48. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ustanovení § 419 C.s.p.

Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia odvolacieho súdu, na súde ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie môže podať strana sporu v ktorej neprospech bolo toto rozhodnutie vydané, dovolanie môže podať aj intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa § 427 ods. 1 C.s.p.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 C.s.p., ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa § 447 písm. c) C.s.p.

V dovolaní podľa § 428 C.s.p. 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).