

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/26/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520202777  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3520202777.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a sudcov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v spore žalobcu Toromag, s.r.o., IČO: 51 768 500, so sídlom Bystrička, Colný sklad 34, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Fridrich Lawyers, s.r.o., IČO: 36 864 421, so sídlom Bratislava, Dunajská 6, proti žalovanému S. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P., O. XXX, právne zastúpený advokátskou kanceláriou SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Štefánikova 8, o určení, že nájomný vzťah trvá, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č. k. 11C/65/2020-80 zo dňa 13. novembra 2020, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a konanie **z a s t a v u j e**.

Žalovaný **m á** nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie výrokom I. nariadil neodkladné opatrenie nasledovného znenia: „Súd ukladá žalovanému povinnosť zdržať sa zásahov do výkonu nájomného práva žalobcu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, okres S., obec G. vedenom na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, a to: Colný sklad, súp. č. XX, nachádzajúci sa na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 537 m<sup>2</sup> (tri kancelárie, kuchynka, sociálne zariadenie, chodba, rozvodňa, sklad); Sklad, súp. č. XX, nachádzajúci sa na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 728 m<sup>2</sup> (mezonetová kancelária, kuchynka, sociálne zariadenie, dielňa), Príľahlý pozemok, KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 4.938 m<sup>2</sup>, v súlade s predmetom činnosti žalobcu, až do právoplatného rozhodnutia sporu o určení, či nájomný vzťah medzi sporovými stranami založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019 trvá.“ Výrokom II. vo zvyšnej časti návrh zamietol.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenou súdu dňa 13.10.2020 žalobca žiadal, aby súd určil, že nájomný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019, ktorej predmetom je prenájom nebytového priestoru zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, okres Martin, obec Bystrička vedenom na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, definovaných ako 1. Colný sklad, súp. číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 537 m<sup>2</sup> (tri kancelárie, kuchynka, sociálne zariadenie, chodba, rozvodňa, sklad), 2. Sklad, súp. číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 728 m<sup>2</sup> (mezonetová kancelária, kuchynka, sociálne zariadenie, dielňa), 3. Príľahlý pozemok, KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o rozlohe 4.938 m<sup>2</sup>, za účelom ich užívania žalobcom ako nájomcom v súlade so svojím predmetom činnosti, trvá. Zároveň žalobca žiadal, aby do právoplatného rozhodnutia vo veci súd neodkladným opatrením žalovanému nariadil povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do výkonu práva nájmu žalobcu založeného zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019, ktorej predmetom sú vyššie uvedené nehnuteľnosti, a to najmä zákaz

obmedzovať nájomcu v užívaní nájmu v súlade so svojím predmetom činnosti, príkaz neobťažovať klientov fitnesscentra, príkaz slovne nenapádať žalobcu, príkaz nevypratávať nehnuteľnosť. Uviedol, že so žalovaným uzavrel dňa 17.05.2019 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorých predmetom sú vyššie uvedené nehnuteľnosti. Celková výmera podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov je 1.265 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je užívanie prenajatých nebytových priestorov žalobcom v súlade s jeho predmetom činnosti, do ktorého patrí podľa výpisu z obchodného registra aj prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu. Doba nájmu bola dohodnutá od 01.07.2019 na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 3.300,00 eur mesačne, ktoré sa platí na účet žalovaného vždy mesačne dopredu do dvadsiateho dňa v mesiaci za predchádzajúci mesiac nájmu. Žalobca investoval do nebytových priestorov približne 150.000,00 eur za účelom jeho prebudovania na fitness centrum. Dňa 20.11.2019 bol informovaný od pani S. N. z oddelenia správy nehnuteľného majetku Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky, že budova, v ktorej je žalobca momentálne v prenájme, je napojená na kanalizáciu Finančnej správy Slovenskej republiky a je v stave, že ďalším navýšovaním počtu osôb - producentov znečistenia odpadových vôd, sa naruší dobrá kondícia t.č. funkčnej čističky odpadových vôd, čoho následkom by došlo k narušeniu limitných hodnôt znečistenia vo vypúšťaných odpadových vodách v rozhodnutí Okresného úradu Martin, odbor starostlivosti o životné prostredie. Žalobca prestal platiť nájomné za mesiac február 2020 na základe skutočnosti, že v januári 2020 žalobca zistil na podnet Finančnej správy Slovenskej republiky, ktorý vlastní susedný objekt, a zároveň čističku odpadových vôd, na ktorú sú prenajaté nebytové priestory napojené, že čistička odpadových vôd nedokáže pokryť kapacitu odpadových vôd produkovaných prenajatými nebytovými priestormi, a že Finančná správa Slovenskej republiky vyzvala žalovaného na riešenie a pohrozila odpojením z možného vzniku havarijného stavu pre možné poškodenie čističky odpadových vôd v prípade prekročenia technických parametrov čističky odpadových vôd TOPAS 20. Pri začatí nájmu prenajatých nebytových priestorov žalovaný žalobcu o čističke odpadových vôd a o jej stave neinformoval. Neurobil tak ani neskôr v priebehu nájomného vzťahu. Žalobca uplatnil u žalovaného svoje právo na pomernú zľavu z nájomného podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. za mesiace júl 2019 až júl 2020 dňa 13.07.2020 emailom adresovaným žalovanému z dôvodu, že prenajímaná nehnuteľnosť je užívateľná len obmedzene (technický stav odvodu splaškovej vody, technická a bezpečnostná spôsobilosť stavby a sieťových inštalácií). Avšak vzhľadom, že súčet pohľadávok na zľavu z nájomného za uvedené obdobie sa kryje s pohľadávkou žalovaného na nájomné, ktorého neuhradenie bolo údajným dôvodom žalovaného odstúpenia od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, dňa 17.07.2020. Okrem uvedeného s účinnosťou odo dňa 24.04.2020 bol doplnený zákon č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony o ustanovenie § 3b, na základe ktorého prenajímateľ nemôže jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti pre omeškanie nájomcu s úhradou nájomného splatného za obdobie od 01.04.2020 až do 30.06.2020, ak platobná neschopnosť nájomcu vznikla v dôsledku okolností súvisiacich s COVID-19. Žalobca mal od 13.03.2020 nútene zatvorenú prevádzku fitness centra v prenajatých priestoroch z dôvodu, opatrení vydaných Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia. Celkovo bolo teda fitness centrum žalobcu nútene uzatvorené 82 dní, o čom pripája čestné prehlásenie. Žalobca bol zo strany Finančnej správy Slovenskej republiky upozornený 25.06.2020 e-mailom od pani S. N. z oddelenia správy nehnuteľného majetku Finančnej správy Slovenskej republiky na informáciu správcu čističky odpadových vôd pani M. S. z 21.06.2020, že je potrebné dodržať tzv. technické parametre čističky odpadových vôd TOPAS 20 pre účely garantovania bezproblémového technického chodu čističky odpadových vôd, pretože pri preťažení z dôvodu navýšenia počtu fyzických osôb - ekvivalentných obyvateľov (striedavé ako aj dlhodobé využívanie sociálnych zariadení), je rizikom pre spoľahlivý chod zariadenia, pričom aktuálne monitorovanie chodu čističky odpadových vôd poukazuje na pribúdajúce zmeny voči obdobiu pred koronavírusom. P. M. S. uviedla v e-maili, že chce vyjadriť obavu v zmysle poškodenia čistených vôd a že sa nedá vylúčiť havarijný stav, a že akýmkoľvek nezodpovedným navýšovaním užívateľov, ktorých splaškové vody pritekajú spoločnou kanalizáciou do čistiarne TOPAS 20 v areáli Colný úrad - Martin, je z technických dôvodov nežiaduce. P. S. Svetková pripojila v e-maili z 25.06.2020 vyjadrenie, že „Zvýšené splaškové odpadové vody pritekajú spoločnou kanalizáciou do čistiarne TOPAS 20 v areáli PCÚ Martin, ktoré začínajú byť z technických dôvodov nežiaduce.“ Žalobca v e-maili pani M. G. zo dňa 29.06.2020 uviedol, že dostal informácie od správcu čističky odpadových vôd, že jej kapacita je 25 m<sup>3</sup> a nedokáže spracovať nápor z prevádzky fitnesscentra, a že čistička odpadových vôd nie je dizajnovaná na spracovanie tuhých častíc v tejto miere. Žalovaný ho o tomto neinformoval ani pred podpisom rezervačnej zmluvy, ani pri podpise nájomnej zmluvy. Žalovaný dňa 17.07.2020 odstúpil od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, konkrétne: 1. Podľa jej článku V. ods. 3 z dôvodu,

že žalobca nezaplatil nájomné za mesiace február 2020 a jún 2020 v celkovej výške 6.600,00 eur; 2. z dôvodu porušenia článku VI. ods. 6 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 tým, že žalobca bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonal zmeny na prenajatej veci, pričom sa žalovaný nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených. Právny zástupca žalobcu listom z 21.07.2020 označený ako „Odstúpenie od nájmovej zmluvy - reakcia nájomcu“ upozornil žalovaného na existujúce uplatnenie nároku žalobcu na zľavu z nájmného a jej krytie sa s preplatkom podľa predbežného odhadu vo výške 25.000,00 eur. Žalovaný zaslal žalobcovi dňa 07.08.2020 list s výzvou na vypratanie a odovzdanie prenajatých priestorov vrátane protokolárneho odovzdania dňa 18.08.2020. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo 17.08.2020 upozornil žalovaného, že prenajaté priestory užíva žalobca na základe platného právneho titulu, a preto nie je povinný ich odovzdať v žalovanom určenom dni, a že nátlak na vypratanie a odovzdanie prenajatých priestorov dňa 18.08.2020 je neopodstatnený. Je toho názoru, že pre žalobu o určenie, či nájomný vzťah trvá, je preukázaný naliehavý právny záujem, ktorý je daný existenciou odstúpenia zo strany žalovaného ako prenajímateľa dňa 17.07.2020 od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, pretože táto žaloba rieši legitímne očakávanú situáciu žalobcu o zachovaní právneho vzťahu a odstraňuje stav právnej neistoty účastníkov právneho vzťahu (odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu), keďže cieľ, ktorý sledoval žalobca podaním žaloby, je zotrvanie (resp. zachovanie) predmetného záväzkového vzťahu založeného zmluvou o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019. Po rozhodnutí o žalobe o určenie, či nájomný vzťah trvá, už nie je potrebné žiadne ďalšie konanie, pretože v prípade vyhovenia žalobe, dôjde k strate podkladu pre prípadnú žalobu o vypratanie predmetných nebytových priestorov. Odstúpenie zo 17.07.2020 zo strany žalovaného od zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 je podľa jeho názoru neplatné, a to z nasledujúcich dôvodov: dôvody pre odstúpenie od zmluvy sú v rozpore s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, článok V. ods. 5 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, ktorým sa zmluvne dohodlo právo odstúpiť od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 v prípade omeškania s úhradou nájmu zo strany nájmu (žalobcu) o viac ako 15 dní, nie je použiteľný, žalobca uplatnil dňa 29.06.2020 u žalovaného svoje právo na zľavu z nájmného za mesiace júl 2019 až jún 2020 podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa ktorého ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájmného; výška pohľadávky žalobcu za zľavu na nájmomnom zodpovedá výške pohľadávky žalovaného na nájmomnom, žalobca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory pre účely fitness centra (podnikateľskej činnosti) tak, ako sa dohodol so žalovaným v čl. II zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, neustála hrozba odpojením kanalizácie od čističky odpadových vôd v dôsledku hrozby jej havárie pri súčasnej zníženej letnej prevádzke fitness centra, znemožňuje žalobcovi užívať prenajaté nebytové priestory. Porušenie článku IV. ods. 6 zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 samo o sebe nie je dôvod na odstúpenie od zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019. Nie je teda naplnený žiaden z uvedených dôvodov pre odstúpenie od zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019. Súčasne omeškание s platením nájmu za mesiac jún 2020 neumožňuje žalovanému jednostranne ukončiť nájom prenajatých nebytových priestorov pre omeškания žalobcu s platením nájmného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojené s nájmom splatným v období od 01.04.2020 do 30.06.2020, ak omeškание vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, čo žalobca preukázal vyššie dokladovanými opatreniami Úradu verejného zdravotníctva a čestným prehlásením o nútenom zatvorení prevádzky. Keďže nájomné za nájom prenajatých nebytových priestorov za jún 2020 je splatný podľa čl. V ods. 3 zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 do 20.06.2020, vzťahuje sa zákonný zákaz podľa § 3b zákona č. 62/2020 z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony pre prenajímateľa aj na zmluvu o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019. Keďže prevádzka fitness centra sa nemohla rozbehnúť v plnej miere hneď po 02.06.2020, produkovaný príjem nepostačoval žalobcovi na úhradu nájmného za mesiac jún 2020. Vzhľadom na zaslanie výzvy zo dňa 07.08.2020 zo strany žalovaného ako prenajímateľa žalobcovi ako nájomcovi na vypratanie a odovzdanie prenajatých nebytových priestorov, žalobca osvedčuje potrebu dočasne upraviť pomery medzi žalobcom a žalovaným neodkladným opatrením, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa zasahovania do výkonu práva nájmu žalobcom. Rozhodujúcimi skutočnosťami odôvodňujúcimi potrebu neodkladnej úpravy pomerov je prejavovaný záujem žalovaného dosiahnuť vypratanie prenajatých nebytových priestorov. Nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana, je nájomný vzťah založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, ktorý bol zo strany žalovaného neplatne zrušený vykonaním odstúpenia od tejto zmluvy. Žalovaný 06.10.2020 začal

stavať plot na prístup k prenajatým priestorom. Plot predstavuje jediný prístup k prenajatým objektom. Otázka trvania nájomného vzťahu je predmetom žaloby vo veci samej. Žalobca investoval do prestavby prenajatých nebytových priestorov na fitness centrum v súlade so svojím predmetom činnosti cca 150.000,00 eur. Žalovaný osobne navštevuje prenajaté nebytové priestory, slovne sa vyhráňa použitím súkromnej bezpečnostnej služby. Žalovaný tiež obťažuje klientov fitness centra, ktorých oboznamuje s konfliktami medzi žalovaným a žalobcom. Na klientov dané správanie žalovaného pôsobí odstrašujúco. Na základe uvedeného sa obáva mienky svojej klientely o fitness centre. Žalobcovi to sťažuje podnikanie a bráni mu to v pokojnom priebehu podnikania.

3. V danom prípade sa žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby súd žalovanému uložil povinnosť zdržať sa zásahov do výkonu nájomného práva založeného zmluvou o prenájme nebytových priestorov medzi žalobcom a žalovaným zo dňa 17.05.2019 k vyššie uvedeným nebytovým priestorom, a to v súlade s predmetom činnosti žalobcu (najmä: zákaz obmedzovať nájomcu v užívaní nájmu v súlade so svojím predmetom činnosti, príkaz neobťažovať klientov fitnesscentra, príkaz slovne nenapádať žalobcu, príkaz nevypratávať nehnuteľnosť). Z listu vlastníctva č. XXXX, pre okres Martin, obec Bystrička vedenom na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahuje výkon nájomného práva, sú vo vlastníctve žalovaného. Podľa nájmovej zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019 žalovaný prenechal žalobcovi do užívania vyššie uvedené nebytové priestory v súlade s predmetom činnosti žalobcu na dobu neurčitú, a to od 01.07.2019. Podľa výpisu z OR žalobca má vo svojom predmete činnosti od 16.04.2019 aj prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu. Vychádzajúc z návrhu žalobcu a predložených listinných dôkazov bol súd toho názoru, že v danom prípade boli splnené predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia. Súd mal osvedčenú existenciu nájomného vzťahu medzi sporovými stranami, ktorého ochrany sa žalobca žalobou domáha, ako aj potrebu naliehavej bezodkladnej úpravy, bez ktorej by žalobcovi hrozila ujma. Vo veci samej je vedený spor o určenie, že nájomný vzťah založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov trvá. Žalobca namieta platnosť odstúpenia od nájmovej zmluvy žalovaným z dôvodu závažných porušení zmluvy, a to nezaplatenia nájomného a vykonávania zmien na prenajatej veci bez písomného súhlasu žalovaného, ktoré bolo žalobcovi oznámené listom zo dňa 17.07.2020. Žalobca tiež dôvodne preukázal potrebu bezodkladne upraviť pomery. Konaním žalovaného, ktorý začal s výstavbou plotu na prístup k prenajatým priestorom dňa 06.10.2020, hrozí žalobcovi zamedzenie prístupu k prenajatým priestorom, keďže plot predstavuje jediný prístup k prenajatým objektom. Pokiaľ však žalobca poukazoval na zámer žalovaného dosiahnuť vypratanie nebytových priestorov, najmä výzvou adresovanou žalobcovi na vypratanie a odovzdanie prenajatých nebytových priestorov, pričom ako uvádza žalobca, že investoval do prestavby prenajatých priestorov cca 150.000,00 €, uvedené nie je dôvodom bezodkladnej úpravy. Je potrebné uviesť, že k vyprataniu nehnuteľností možno pristúpiť, v prípade, že tak žalobca neurobí dobrovoľne, resp. žalobca bude v konaní neúspešný, až po právoplatnom rozhodnutí súdu vo veci vypratania nehnuteľností. S poukazom na uvedené súd žalovanému uložil povinnosť nezasahovať do výkonu nájomného práva žalobcu v súlade s dohodnutým účelom, t.j. užívať predmetné nebytové priestory v súlade s predmetom činnosti žalobcu, a to do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Keďže žalobca žalobným návrhom v rámci uloženej povinnosti žalovanému zdržať sa zásahov do výkonu nájomného práva, žiadal uložiť najmä príkaz neobťažovať klientov fitnesscentra, príkaz slovne nenapádať žalobcu, súd rozhodoval aj o tejto časti. V tomto prípade nebola osvedčená potreba nariadenia uvedených príkazov, preto návrh v tejto časti súd zamietol. Zákaz obmedzovať nájomcu v užívaní nájmu v súlade s predmetom činnosti je obsahom nariadeného neodkladného opatrenia a vypratávať nehnuteľnosť je možné, ako už bolo vyššie uvedené, po právoplatnom rozhodnutí súdu vo veci samej. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd rozhodol po začatí konania vo veci samej, preto v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP o trovách konania o neodkladnom opatrení súd rozhodne v konaní o veci samej.

4. Proti tomuto uzneseniu, a to proti výroku I. podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bystrička, obec Bystrička, okres Martin, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom Martin, vrátane prenajatých nebytových priestorov. Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 17.5.2019 (ďalej len „zmluva o nájme“) prenechal žalovaný, podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“), predmet nájmu na dočasné užívanie žalobcovi, ktorý sa zaviazal užívať prenajaté nebytové priestory a pozemok v súlade so svojím predmetom činnosti. Doba nájmu bola dohodnutá ako neurčitá a cena nájmu bola dohodnutá na sumu 3.300 eur/ mesačne. Možnosť odstúpenia od zmluvy pre prípad nezaplatenia nájomného si

zmluvné strany osobitne dojednali v čl. V ods. 5 zmluvy o nájme. Keďže žalobca opakovane porušil svoju povinnosť platiť dohodnuté nájomné riadne a včas, pričom ani po písomnom upozornení zo dňa 6.7.2020 neuhradil splatné nájomné za dva mesiace (február a jún 2020), žalovaný podľa čl. V ods. 5 zmluvy o nájme odstúpil od zmluvy listom zo dňa 17.7.2020. Žalobca prevzal odstúpenie od zmluvy dňa 7.8.2020 (zásielka evidovaná pod č. RE902377457SK). Jednostranné ukončenie nájmu nebolo v rozpore s ustanovením § 3b zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, a to z viacerých dôvodov. Omeškanie žalobcu s platením nájomného nevzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 - žalobca v úvode svojho návrhu uvádza odlišné príčiny neplatenia nájomného. Žalobca bol v omeškaní s platením nájomného mimo zákonom stanoveného „ochranného“ obdobia od 1.4.2020 do 30.6.2020 - žalobca pred odstúpením od zmluvy neuhradil žalovanému nájomné splatné v období od 15.2.2020 do 15.7.2020; zákonodarcu vyžaduje od nájomcu, aby zákonný dôvod neplatenia nájomného dostatočne osvedčil (čo žalobca nespĺnil), pričom prenajímateľovi nezakázal ukončenie nájmu z iných dôvodov. Za účelom zmierlivého usporiadania vzťahov následne vyzval žalobcu na vypratanie a protokolárne odovzdanie predmetu nájmu, a to v dodatočnej lehote do 18.8.2020 (list zo dňa 7.8.2020). Žalobca odmietol vypratať a odovzdať predmet nájmu s tým, že s odstúpením od zmluvy nesúhlasí (list zo dňa 10.8.2020). Následne však žalobca žalovanému prisľúbil, že najneskôr do 31.8.2020 vysporiada neuhradené splatné nájomné za predchádzajúce mesiace v celom rozsahu. Napriek spomínanému prisľubiu žalobca neuhradil žalovanému nájomné za štyri mesiace (február, jún, júl a august 2020) ani čiastočne, t.j. celkovú sumu vo výške 13.200 eur (4 x 3.300 eur). Žalovaný pritom ústretovo odpustil žalobcovi nájomné, v dôsledku vypuknutia pandémie ochorenia COVID-19, a to za tri mesiace (marec, apríl a máj 2020). Žalovaný navyše zistil, že žalobca bez jeho súhlasu svojvoľne vykonal v prenajatých nebytových priestoroch rozsiahle stavebné úpravy (vybudovanie prístavby), čím zároveň porušil čl. VI ods. 6 zmluvy o nájme. Žalobca taktiež bez súhlasu žalovaného inicioval konanie o zmene v užívaní stavby podľa § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len správne konanie). Rozhodnutím Obce Bystrička zo dňa 9.11.2020 /12020-Ry bolo správne konanie zastavené. Identifikované rozhodnutie zatiaľ nie je právoplatné. Keďže žalobca predmet nájmu nevypratol a neodovzdal, pričom naďalej v ňom bez obmedzenia prevádzkuje svoju podnikateľskú činnosť, žalovaný bol nútený za účelom ochrany svojho vlastníckeho práva podať žalobu o vypratanie v súlade s § 126 ods. 1 OZ (ďalej len „žaloba na plnenie“). Identifikované konanie je aktuálne vedené na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 10C/56/2020 a bolo začaté dňa 4.9.2020, t.j. viac ako mesiac pred začatím tohto sporu. Neskoršie podanie určovacej žaloby, vrátane návrhu na neodkladné opatrenie na inom všeobecnom súde, považuje za zjavné zneužitie práva podľa čl. 5 CSP, keďže o skôr podanej žalobe na plnenie mal žalobca preukázateľne vedomosť. Žalovaný s touto skutočnosťou oboznámil konateľa žalobcu (Pavla H.) priamo na ústnom pojednávaní v správnom konaní dňa 8.9.2020 (teda iba 4 dni po podaní žaloby na plnenie), čo nesporne vyplýva z podpísanej zápisnice. Navyše, podľa elektronického súdneho spisu bola žaloba na plnenie úspešne doručená žalovanému dňa 11.10.2020 (určovacia žaloba s návrhom na neodkladné opatrenie, boli podané na tomto súde až o dva dni neskôr). Domnieva sa, že žalobca na úkor žalovaného účelovo zneužil to, že litispendenciu de facto nie je možné identifikovať bez súčinnosti strán v prípadoch, ak konania neprebiehajú na tom istom súde. Žalobcovi pritom nič nebránilo, aby navrhol nariadenie neodkladného opatrenie v skôr začatom konaní. Namiesto toho špekulatívne inicioval ďalší (nadbytočný) spor. V tejto súvislosti poukázal na § 83 ods. 1 OSP, § 159 CSP, na R 25/2017. V súlade s § 159 CSP, ktorý vychádza z pôvodného § 83 ods. 1 OSP, ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít (§ 2 ods. 2 CSP) a právnou doktrínou, je totožnosť veci daná dvomi kumulatívnymi zákonnými kritériami: totožnosťou predmetu konania a totožnosťou subjektov (strán). Podľa názoru žalovaného sú naplnené všetky zákonné predpoklady na zastavenie konania z dôvodu prekážky litispendencie. V skôr začatom konaní na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 10C/56/2020 (S. I. c/a Toromag, s. r. o. o vypratanie nebytových priestorov) a v tomto konaní (o určenie, že nájomný vzťah trvá a o nariadenie neodkladného opatrenia) vystupujú rovnaké strany a totožnosť predmetu sporov je daná identickými právnymi dôvodmi a skutkovými okolnosťami (odstúpenie prenajímateľa od zmluvy o nájme). Určenie, ktorého sa žalobca v tomto špekulatívnom konaní domáha, bude predmetom prejudiciálneho posúdenia v skôr začatom spore. V konaní o vypratanie nebytových priestorov totiž musí súd vždy predbežne posúdiť existenciu právneho vzťahu medzi stranami a oprávnenie žalobcu užívať spornú nehnuteľnosť. Pokiaľ teda nájomný vzťah trvá (predmet tohto konania), bude spoločnosti Toromag, s.r.o. poskytnutá plnohodnotná právna ochrana zamietnutím žaloby o vypratanie. Simultánne vedenie oboch sporov však nie je účelné a akceptovateľné z hľadiska právnej istoty (vzájomná konkurencia rozsudkov) a ani procesne prípustné z dôvodu prekážky

litispendencie. Poukázal ďalej na § 20 písm. a), § 41 CSP. V nadväznosti na citované ustanovenia, opísaný skutkový stav a rozhodovaciu prax dovolacieho súdu, v tomto odvolaní (t.j. pri svojom prvom procesnom úkone) zároveň vznáša námietku miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom a uplatňuje svoj nárok na fórum rei sitae, keďže súdom príslušným podľa miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť, je Okresný súd Martin. Vznesenú námietku považuje za dôvodnú, keďže určovací spor (napriek prekážke litispendencie) sa bezprostredne týka vecného vlastníckeho práva žalovaného, ktorý ako výlučný vlastník nehnuteľností (predmetu nájmu) je nariadeným neodkladným opatrením značne obmedzený v užívaní práve. Ak teda neodkladné opatrenie nebolo vydané príslušným súdom, potom je potrebné napadnuté uznesenie zrušiť a konanie zastaviť (R 106/2014), a to pre porušenie základného práva žalovaného na zákonného sudcu, garantovaného čl. 48 ods. 1 Ústavy SR. Súd zjednodušene zdôvodnil splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia v zásade iba tým, že žalobca podaním určovacej žaloby preukázal potrebu bezodkladne upraviť pomery. Právny záver súdu prvej inštancie je vecne nesprávny, keďže žalobca nemá (a vzhľadom na vedomosť o skôr podanej žalobe na plnenie ani nikdy nemal) naliehavý právny záujem na určení ním požadovaného práva podľa § 137 písm. c) CSP. To, že skôr podanou žalobou na plnenie bol „vyčerpaný“ celý predmet konania o určovacej žalobe, je bez ďalšieho zrejme prima facie. O určovacom petite totiž rozhodne ako o predbežnej otázke Okresný súd Martin v prv začatom konaní pod sp. zn. 10C/56/2020. Ak teda (skoršie) uplatnený nárok žalovaného na plnenie procesne konzumuje (neskôr) uplatnený určovací nárok žalobcu, potom nielenže musí byť určovacia žaloba pre procesnú neprípustnosť zamietnutá v celom rozsahu (ak predtým nedôjde k zastaveniu konania z dôvodu litispendencie), ale nie sú ani splnené predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia. K právnym účinkom právoplatného rozhodnutia v konaní o žalobe na plnenie a k procesnej neprípustnosti určovacej žaloby, na základe ktorej došlo k vydaniu napadnutého uznesenia, per analogiam poukázal aj na ďalšie zásadné rozhodnutia najvyšších súdnych autorít, a to R 110/2003, rozsudok NS SR zo dňa 1.11.2006 sp. zn. 3 Cdo 112/2004, publikovaný v ZSP pod č. 81/2006, uznesenie NS SR zo dňa 14.2.2013 sp. zn. 5 Obdo 51/2011, uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 6. 10. 2017 sp. zn. II. ÚS 590/2017. Určovaciu žalobu možno podľa záverov najvyšších súdnych autorít považovať za nedovolenú, pretože neslúži potrebám praktického života a jej podaním došlo v nadväznosti na skôr podanú žalobu na plnenie iba k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Z prezentovaných skutočností evidentne vyplýva, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení nie je daný. Neodkladným opatrením možno poskytnúť procesnú ochranu iba nároku vo veci samej, ktorý sa súdu predbežne javí ako dôvodný. To vyplýva priamo zo znenia § 326 ods. 1 CSP. Ak je žalobou uplatnený nárok, ktorý sa nejaví ako dôvodný, alebo je dokonca procesne neprípustný (tento prípad, vzhľadom na zjavnú absenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení), neprichádza neodkladné opatrenie vôbec do úvahy. V nadväznosti na uvedené sa domnieva, že presvedčivo a vecne vyvrátil domnelú dôvodnosť podania určovacej žaloby, ako aj návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností o absencii potreby bezodkladnej úpravy sa vyjadril aj k výstavbe plotu, ktorú súd stroho spomenul v napadnutom uznesení. Žalovaný začal s výstavbou plotu (resp. vstupnej brány) na podnet dvoch vlastníkov susediacich pozemkov a stavieb, ktorí majú podľa listu vlastníctva č. 1243, k. ú. Bystrička (Časť C: Ťarchy) k spornému predmetu nájmu zriadené vecné bremeno. Jediným dôvodom pre výstavbu plotu bola ochrana nespevnenej príjazdovej cesty a susediacich pozemkov, po ktorej pravidelne jazdili ťažké stavebné stroje a ťažobné kĺbové nákladné vozidlá značky Caterpillar (CAT). Žalobcove tvrdenia o tom, že výstavba plotu mala údajne slúžiť na zamedzenie jeho prístupu k prenajatým priestorom a plot predstavuje jediný prístup k nim, sú nepravdivé a absurdné. Žalovaný riadne odovzdal kľúč od vstupnej brány (plotu) konateľovi žalobcu - K. H., a to prostredníctvom konateľa UNICOLOR, s.r.o. - Ing. S. N.. Zdôrazňuje, že vstupná brána nie je strážená súkromnou bezpečnostnou službou a ani zabezpečená iným bezpečnostným zariadením. Okrem toho, k predmetu nájmu bola zriadená ďalšia prístupová cesta, mimo vstupnej brány. O tom, že žalobca, vrátane jeho klientov, má dlhodobu ničím nerušený prístup k predmetu nájmu, svedčí aj jeho verejný účet „Toromag“ (Web pre rekreáciu a šport), zriadený na sociálnej sieti Facebook, kde administrátor účtu v poslednom príspevku zo dňa 7.12.2020 uvádza: „Od 8.12.2020 ideme od 6:00 do 21:00 klasika platné permanentky aj Multisport. Bez rezervácií.“ Navrhoval odvolaciemu súdu, aby v prípade stavu non liquet (nie je jasné) vykonal dokazovanie aj výsluchom svedkov podľa § 197 ods. 1 CSP v spojení s § 329 ods. 1 CSP, a to Ing. S. N. (konateľ a spoločník UNICOLOR, s.r.o.), bytom: O. XXX, G.-O., I. G. (konateľ a spoločník MARCOM-SK, s. r. o.), bytom: Na G. XXXXX/X, S., a to najmä k okolnostiam týkajúcim sa výstavby plotu, odovzdania kľúču od vstupnej brány žalobcovi a k nepravdivým tvrdeniam žalobcu o možnostiach prístupu k prenajatým priestorom. K podnikateľskej činnosti žalobcu, ako prevádzkovateľa fitness centra Toromag uviedol, že žalobca sa prezentuje ako prevádzkovateľ fitness centra, keďže od 16.4.2019 má v obchodnom registri zapísané súvisiace dve voľné živnosti podľa § 25 zákona č. 455/1991

Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) a zoznamu odporúčaných označení voľných živností MV SR: organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí a prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu. Priestory, v ktorých sa fitness centrum nachádza (v danom prípade ide o sporný predmet nájmu), musia byť v rámci stavebného konania skolaudované na účely fitness centra. Tento priestor musí spĺňať špecifické požiadavky, ktoré vychádzajú najmä z vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 525/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na telovýchovno-športové zariadenia. Prevádzkovateľ zároveň musí mať vypracovaný prevádzkový poriadok podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia. Po získaní kolaudačného rozhodnutia s uvedeným účelom nehnuteľnosti na prevádzku fitness centra, musí podnikateľ požiadať regionálny úrad verejného zdravotníctva o súhlas s uvedením priestorov fitness centra do prevádzky. Na dokreslenie celej situácie a špekulatívneho správania žalobcu poukazuje aj na to, že žalobca pravdepodobne neprevádzkuje fitness centrum v súlade so zákonom, keďže počas trvania nájomného vzťahu a ani v žiadnom inom súdnom alebo správnom konaní, nepredložil rozhodnutia vyžadované zákonom: (i) kolaudačné rozhodnutie Obce Bystrička a (ii) súhlas regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Martine. Pre úplnosť uviedol, že konateľ žalobcu K. H. je podľa verejne dostupných informácií predsedom združenia Únia fitness centier Slovenska. V závere si dovoľuje ešte osobitne uviesť, že sa dištancuje od akýchkoľvek osobných útokov a popiera žalobcove osočujúce tvrdenia o údajnom obťažovaní klientov fitness centra zo strany žalovaného. Je logické a pochopiteľné, že žalovaný (ako vlastník a súčasne prenajímateľ predmetu nájmu) navštevuje prenajaté nebytové priestory, vrátane areálu. V tejto súvislosti mu nemožno vyčítať, ak najmä z bezpečnostných dôvodov viackrát navrhoval žalobcovi, aby boli v priestoroch fitness centra nainštalované monitorovacie systémy (kamery), prípadne zabezpečená súkromná bezpečnostná služba. S týmito opatreniami však žalobca ostro nesúhlasil a vzájomnú spoluprácu so žalovaným rázne odmietol. Z jeho pohľadu je to naopak práve žalobca, kto sťažuje pokojné užívanie predmetu nájmu. Žalobca predmet nájmu ani po odstúpení od zmluvy o nájme a písomnej výzve nevypratol a neodovzdal, naďalej v ňom bez obmedzenia prevádzkuje svoju podnikateľskú činnosť, pričom žalovanému od februára 2020 prestal uhrádzať nájomné, ktoré nemožno považovať za bagateľnú sumu (3.300 €/ mesačne). V dôsledku nepoctivého správania sa žalobcu narastá žalovanému každý deň značná škoda, ktorá sa zbytočne navyšuje o ďalšie súdne spory, pričom žalobca preukázateľne vedel, že žalovaný dňa 4.9.2020 legitímne podal žalobu na plnenie na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 10C/56/2020 (o vypratanie nebytových priestorov a nehnuteľnosti). Vzhľadom na prezentované skutočnosti považuje odvolanie za dôvodné v celom rozsahu.

5. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného písomne nevyjadril.

6. Krajský súd ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP, a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. a) CSP zrušiť a konanie zastaviť.

7. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa v prejednávanej veci domáhal žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 13.10.2020, aby súd určil, že nájomný vzťah medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019, ktorej predmetom je prenájom nebytového priestoru zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, okres Martin, obec Bystrička vedenom na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, definovaných ako 1. Colný sklad, súpisné číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o rozlohe 537 m<sup>2</sup> (tri kancelárie, kuchynka, sociálne zariadenie, chodba, rozvodňa, sklad), 2. Sklad, súpisné číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o rozlohe 728 m<sup>2</sup> (mezonetová kancelária, kuchynka, sociálne zariadenie, dielňa), 3. Príľahlý pozemok, KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o rozlohe 4.938 m<sup>2</sup>, za účelom ich užívania žalobcom ako nájomcom v súlade so svojím predmetom činnosti, trvá. Zároveň žalobca žiadal, aby do právoplatného rozhodnutia vo veci súd neodkladným opatrením žalovanému nariadil povinnosť zdržať sa rušivých zásahov do výkonu práva nájmu žalobcu založeného zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019, ktorej predmetom sú vyššie uvedené nehnuteľnosti, a to najmä zákaz obmedzovať nájomcu v užívaní nájmu v súlade so svojím predmetom činnosti, príkaz neobťažovať klientov fitnesscentra, príkaz slovné nenapádať žalobcu, príkaz nevypratávať nehnuteľnosť. Žalobca žalobu a návrh na riadenie neodkladného opatrenie odôvodnil tým, že so žalovaným uzavrel dňa 17.05.2019 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorých predmetom sú vyššie uvedené nehnuteľnosti. Účelom nájmu je užívanie prenajatých nebytových priestorov žalobcom v súlade s jeho predmetom činnosti, do ktorého patrí podľa výpisu z obchodného registra aj prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu. Doba nájmu bola dohodnutá od 01.07.2019 na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 3.300,00 € mesačne, ktoré sa platí na účet žalovaného vždy mesačne dopredu

do dvadsiateho dňa v mesiaci za predchádzajúci mesiac nájmu. Žalobca prestal platiť nájomné za mesiac február 2020 na základe skutočnosti, že v januári 2020 žalobca zistil na podnet Finančnej správy Slovenskej republiky, ktorý vlastní susedný objekt, a zároveň čističku odpadových vôd, na ktorú sú prenajaté nebytové priestory napojené, že čistička odpadových vôd nedokáže pokryť kapacitu odpadových vôd produkovaných prenajatými nebytovými priestormi, a že Finančná správa Slovenskej republiky vyzvala žalovaného na riešenie a pohrozila odpojením z možného vzniku havarijného stavu pre možné poškodenie čističky odpadových vôd v prípade prekročenia technických parametrov čističky odpadových vôd TOPAS 20. Žalobca uplatnil u žalovaného svoje právo na pomernú zľavu z nájomného podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. za mesiace júl 2019 až júl 2020 dňa 13.07.2020 emailom adresovaným žalovanému z dôvodu, že prenajímaná nehnuteľnosť je užívateľná len obmedzene (technický stav odvodu splaškovej vody, technická a bezpečnostná spôsobilosť stavby a sieťových inštalácií). Avšak vzhľadom, že súčet pohľadávok na zľavu z nájomného za uvedené obdobie sa kryje s pohľadávkou žalovaného na nájomné, ktorého neuhradenie bolo údajným dôvodom žalovaného odstúpenia od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, dňa 17.07.2020. Žalobca mal od 13.03.2020 nútene zatvorenú prevádzku fitness centra v prenajatých priestoroch, z dôvodu opatrení vydaných Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia. Celkovo bolo teda fitness centrum žalobcu nútene uzatvorené 82 dní, o čom pripája čestné prehlásenie. Žalovaný dňa 17.07.2020 odstúpil od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, konkrétne: 1. Podľa jej článku V. ods. 3 z dôvodu, že žalobca nezaplatil nájomné za mesiace február 2020 a jún 2020 v celkovej výške 6.600,00 eur; 2. z dôvodu porušenia článku VI. ods. 6 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 tým, že žalobca bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonal zmeny na prenajatej veci, pričom sa žalovaný nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených. Právny zástupca žalobcu listom z 21.07.2020 označený ako „Odstúpenie od nájmovej zmluvy - reakcia nájomcu“ upozornil žalovaného na existujúce uplatnenie nároku žalobcu na zľavu z nájomného a jej krytie sa s preplatkom podľa predbežného odhadu vo výške 25.000,00 eur. Žalovaný zaslal žalobcovi dňa 07.08.2020 list s výzvou na vypratanie a odovzdanie prenajatých priestorov vrátane protokolárneho odovzdania dňa 18.08.2020. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo 17.08.2020 upozornil žalovaného, že prenajaté priestory užíva žalobca na základe platného právneho titulu, a preto nie je povinný ich odovzdať v žalovaným určenom dni, a že nátlak na vypratanie a odovzdanie prenajatých priestorov dňa 18.08.2020 je neopodstatnený. Je toho názoru, že pre žalobu o určenie, či nájomný vzťah trvá, je preukázaný naliehavý právny záujem, ktorý je daný existenciou odstúpenia zo strany žalovaného ako prenajímateľa dňa 17.07.2020 od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, pretože táto žaloba rieši legitímne očakávanú situáciu žalobcu o zachovaní právneho vzťahu a odstraňuje stav právnej neistoty účastníkov právneho vzťahu (odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu), keďže cieľ, ktorý sledoval žalobca podaním žaloby, je zotrvanie (resp. zachovanie) predmetného záväzkového vzťahu založeného zmluvou o nájme nebytových priestorov zo 17.05.2019. Po rozhodnutí o žalobe o určenie, či nájomný vzťah trvá, už nie je potrebné žiadne ďalšie konanie, pretože v prípade vyhovieť žalobe, dôjde k strate podkladu pre prípadnú žalobu o vypratanie predmetných nebytových priestorov. Odstúpenie zo 17.07.2020 zo strany žalovaného od zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019 je podľa jeho názoru neplatné. Rozhodujúcimi skutočnosťami odôvodňujúcimi potrebu neodkladnej úpravy pomerov je prejavovaný zámer žalovaného dosiahnuť vypratanie prenajatých nebytových priestorov. Nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana, je nájomný vzťah založený zmluvou o prenájme nebytových priestorov zo 17.05.2019, ktorý bol zo strany žalovaného neplatne zrušený vykonaním odstúpenia od tejto zmluvy. Žalovaný 06.10.2020 začal stavať plot na príjazd k prenajatým priestorom. Plot predstavuje jediný prístup k prenajatým objektom. Žalovaný osobne navštevuje prenajaté nebytové priestory, slovne sa vyhráňa použitím súkromnej bezpečnostnej služby. Žalovaný tiež obťažuje klientov fitness centra, ktorých oboznamuje s konfliktami medzi žalovaným a žalobcom. Na klientov dané správanie žalovaného pôsobí odstrašujúco. Na základe uvedeného sa obáva mienky svojej klientely o fitness centre. Žalobcovi to sťažuje podnikanie a bráni mu to v pokojnom priebehu podnikania.

8. Ďalej mal odvolací súd z podaného odvolania žalovaného ako i z obsahu spisu preukázané, že dňa 04.09.2020 bola Okresnému súdu Martin doručená žaloba o vypratanie, ktorou sa žalovaný (tam v postavení žalobcu) domáha, aby súd uložil žalovanému (Toromag, s.r.o.) povinnosť vypratať do 3 dní od právoplatnosti rozsudku nebytové priestory a pozemok nachádzajúce sa v katastrálnom území Bystrička, obec Bystrička, okres Martin, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, a to : nebytové priestory colný sklad, súpisné číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o rozlohe 537 m<sup>2</sup>, sklad, súpisné číslo XX, postavený na parcele KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o rozlohe 728 m<sup>2</sup> a pozemok,

KNC č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvorí o rozlohe 4.938 m<sup>2</sup>, ktoré žalobca prenechal žalovanému na dočasné užívanie na základe zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 17.05.2019. Žalobu odôvodnil tým, že Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 17.5.2019 (ďalej len „zmluva o nájme“) prenechal žalobca, podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“), predmet nájmu na dočasné užívanie žalovanému, ktorý sa zaviazal užívať prenajaté nebytové priestory a pozemok v súlade so svojím predmetom činnosti. Doba nájmu bola dohodnutá ako neurčitá a cena nájmu bola dohodnutá na sumu 3.300 eur/ mesačne. Možnosť odstúpenia od zmluvy pre prípad neplatenia nájomného si zmluvné strany osobitne dojednali v čl. V ods. 5 zmluvy o nájme. Keďže žalovaný opakovane porušil svoju povinnosť platiť dohodnuté nájomné riadne a včas, pričom ani po písomnom upozornení zo dňa 6.7.2020 neuhradil splatné nájomné za dva mesiace (február a jún 2020), žalobca podľa čl. V ods. 5 zmluvy o nájme odstúpil od zmluvy listom zo dňa 17.7.2020. Žalovaný prevzal odstúpenie od zmluvy dňa 7.8.2020 (zásielka evidovaná pod č. RE902377457SK). Za účelom zmierlivého usporiadania vzťahov následne vyzval žalovaného na vypratanie a protokolárne odovzdanie predmetu nájmu, a to v dodatočnej lehote do 18.8.2020 (list zo dňa 7.8.2020). Žalovaný odmietol vypratať a odovzdať predmet nájmu s tým, že s odstúpením od zmluvy nesúhlasí (list zo dňa 10.8.2020). Následne však žalovaný žalobcovi prisľúbil, že najneskôr do 31.8.2020 vysporiada neuhradené splatné nájomné za predchádzajúce mesiace v celom rozsahu. Napriek spomínanému prisľubiu žalovaný neuhradil žalobcovi nájomné za štyri mesiace (február, jún, júl a august 2020) ani čiastočne, t.j. celkovú sumu vo výške 13.200 eur (4 x 3.300 eur). Žalobca pritom ústretovo odpustil žalovanému nájomné, v dôsledku vypuknutia pandémie ochorenia COVID-19, a to za tri mesiace (marec, apríl a máj 2020). Žalobca navyše zistil, že žalovaný bez jeho súhlasu svojvoľne vykonal v prenajatých nebytových priestoroch rozsiahle stavebné úpravy (vybudovanie prístavby), čím zároveň porušil čl. VI ods. 6 zmluvy o nájme. Žalovaný taktiež bez súhlasu žalobcu inicioval konanie o zmene v užívaní stavby podľa § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len správne konanie). Správne konanie je vedené pod č.j. 1/1/2020-Ry. Keďže žalovaný predmet nájmu nevypratol a neodovzdal, pričom naďalej v ňom bez obmedzenia prevádzkuje svoju podnikateľskú činnosť, žalobca bol nútený za účelom ochrany svojho vlastníckeho práva podať žalobu o vypratanie v súlade s § 126 ods. 1 OZ. Spor je na Okresnom súde Martin vedený pod sp. zn. 10C/56/2020 (S. I. c/ a Toromag, s.r.o. o vypratanie nebytových priestorov).

9. Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak neboli splnené procesné podmienky.

10. Podľa § 391 ods. 1 CSP ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

11. Podľa § 161 ods. 1, 2 CSP ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len "procesné podmienky"). Ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví.

12. Podľa § 159 CSP, začatie konania bráni tomu, aby o tom istom spore prebiehalo na súde iné konanie. Ak na súde prebieha o tom istom spore iné konanie, súd zastaví konanie, ktoré sa začalo neskôr.

13. Na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže súd konať vo veci a rozhodnúť, prihliada súd kedykoľvek za konania. Tieto podmienky, pre ktoré je zavedená legislatívna skratka "procesné podmienky", nie sú výslovne zákonom definované, dajú sa však vyvodiť z ustanovení Civilného sporového poriadku. Sú nimi právomoc súdu (§ 3 a nasl. CSP), príslušnosť súdu (§ 12 a nasl. CSP), neexistencia prekážky začatého konania (litispendencie) podľa § 159 CSP, neexistencia prekážky právoplatne rozhodnutej veci (rei iudicatae) podľa § 230 CSP, procesná subjektivita (§ 61 a nasl. CSP), spôsobilosť strany samostatne konať pred súdom (procesná spôsobilosť) podľa § 67a nasl. CSP, zrozumiteľnosť a úplnosť žaloby (§ 127, § 132 CSP...), povinné zastúpenie (§ 90 CSP) a iné. Súd môže za konania zistiť, že v konaní sa vyskytol nedostatok niektorej z podmienok, za ktorého existencie môže konať vo veci. Tento nedostatok môže byť odstrániteľný alebo neodstrániteľný. Ak ide o odstrániteľný nedostatok podmienky konania, súd urobí pre odstránenie tohto nedostatku vhodné opatrenia. V konaní sa však môžu vyskytnúť aj také nedostatky podmienok konania, ktoré sú neodstrániteľné. Sú nimi napríklad nedostatok právomoci súdu na konanie vo veci (pozri § 9a nasl. CSP), nedostatok procesnej subjektivity (napr. strana, ktorá je fyzickou osobou, zomrela pred podaním žaloby, alebo pred podaním

žaloby zanikol žalovaný, ktorý je právnickou osobou) podľa § 62 CSP, prekážka začatého konania (§ 159 CSP), prekážka právoplatne rozhodnutej veci (§ 230 CSP) alebo nedostatok funkčnej príslušnosti. Ak ide o taký nedostatok podmienky konania, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví. Rovnako súd postupuje aj v prípade, ak sa nepodarí odstrániť nedostatok podmienky konania odstrániť, ale len v situácii, ak iné zákonné ustanovenie neupravuje iný následok (pozri napr. § 129 ods. 3 CSP).

14. Konanie sa začína doručením žaloby alebo doručením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia súdu. Začatie konania bráni tomu, aby o tom istom spore prebiehalo na súde iné konanie. Inak povedané, nemôže o tom istom spore (napr. o spore rovnakého žalobcu a žalovaného o zaplatenie rovnakej faktúry) súčasne prebiehať viac súdnych konaní a prednosť má to konanie, ktoré začalo skôr. Prekážka začatého konania, tzv. prekážka litispendencie, je neodstrániteľným nedostatkom podmienok konania, ktorý má za následok zastavenie konania. Ak teda už na súde (ktoromkoľvek) prebieha konanie tých istých strán, týkajúce sa tej istej právnej veci (totožnosť predmetu konania a skutkových okolností, z ktorých sa nárok vyvodzuje), súd konanie, ktoré začalo na základe neskôr podanej žaloby, zastaví. Totožnosť predmetu konania je totožnosť nároku uplatneného z rovnakého skutkového základu či skutkového deja. O tie isté strany ide aj vtedy, ak v konaní vystupujú nositelia práv z rovnakého právneho vzťahu v opačnom procesnom postavení, a tiež vtedy, ak v neskoršom konaní vystupujú právni nástupcovia strán. Totožnosť predmetu konania je daná vtedy, keď ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petitom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, na základe ktorých bol uplatnený (t.j. ak je založený na rovnakých skutkových okolnostiach a rovnakom právnom dôvode). Podmienky totožnosti strán a totožnosti predmetu konania musia byť splnené súčasne (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 20. októbra 2011, sp. zn. 5 Cdo 280/2010).

15. V súlade s § 159 CSP, ktorý vychádza z pôvodného § 83 ods. 1 OSP, ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít (§ 2 ods. 2 CSP) a právnou doktrínou, je totožnosť veci daná dvomi kumulatívnymi zákonnými kritériami: totožnosťou predmetu konania a totožnosťou subjektov (strán). Odvolací súd poukazuje napr. na R 25/2017 (právna veta): „Začatie konania o žalobe na splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vytvára prekážku litispendencie v konaní o neskôr podanej žalobe protistrany na určenie, že záložné právo vyplývajúce z tej istej záložnej zmluvy nevzniklo.“ Najvyšší súd SR v predmetnom rozhodnutí v odôvodnení uviedol: „Dovolací súd na základe uvedeného konštatuje, že konanie o žalobe na splnenie povinnosti vytvára prekážku litispendencie pre konanie o žalobe o určenie, pretože otázka či tu právo je alebo nie je, bude posúdená v konaní o žalobe na plnenie z toho istého právneho vzťahu alebo práva.“ (ods. 21). Obdobné právne závery vyplývajú aj z uznesenia NS SR zo dňa 23.11.2010 sp. zn. 5 Cdo 77/2009, uznesenia NS SR zo dňa 10.1.2013 sp. zn. 3 Cdo 290/2012 alebo uznesenia NS SR zo dňa 31.10.2011 sp. zn. 5 SŽi 6/2011. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že konanie o splnení povinnosti je prekážkou litispendencie pre konanie o určenie práva alebo právneho vzťahu, teda v konaní o podanej žalobe o určenie práva alebo právneho vzťahu, ktorej predchádzala žaloba na splnenie povinnosti, je potrebné rozhodnúť tak, že konanie o určení práva alebo právneho vzťahu sa zastaví z dôvodu prekážky litispendencie.

16. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd dospel k záveru, že v prejednávanej veci sú naplnené všetky zákonné predpoklady na zastavenie konania z dôvodu prekážky litispendencie. V skôr začatom konaní na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 10C/56/2020 (S. I. c/a Toromag, s.r.o. o vypratanie nebytových priestorov) a v tomto konaní (Toromag, s.r.o. c/a S. Škriečka o určenie, že nájomný vzťah trvá a o nariadenie neodkladného opatrenia) vystupujú rovnaké strany a totožnosť predmetu sporov je daná identickými právnymi dôvodmi a skutkovými okolnosťami (odstúpenie prenajímateľa od zmluvy o nájme). Určenie, ktorého sa žalobca v tomto konaní domáha, bude predmetom prejudiciálneho posúdenia v skôr začatom spore. V konaní o vypratanie nebytových priestorov totiž musí súd vždy predbežne posúdiť existenciu právneho vzťahu medzi stranami a oprávnenie žalobcu užívať spornú nehnuteľnosť. Pokiaľ teda nájomný vzťah trvá (predmet tohto konania), bude spoločnosti Toromag, s.r.o. poskytnutá plnohodnotná právna ochrana zamietnutím žaloby o vypratanie. Vedenie oboch sporov teda nie je procesne prípustné z dôvodu prekážky litispendencie.

17. Čo sa týka v odvolaní žalovaným vznesenej námietky miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, keďže súdom príslušným podľa miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť, je Okresný súd Martin, nakoľko určovací spor sa bezprostredne týka vecného vlastníckeho práva žalovaného, ktorý ako výlučný vlastníak nehnuteľností (predmetu nájmu) je nariadeným neodkladným opatrením značne obmedzený v užívaní práve, odvolací súd túto nepovažoval za dôvodnú. Podľa § 20 písm. a) CSP namiesto všeobecného súdu žalovaného je na konanie príslušný výlučne súd, v ktorého obvode je nehnuteľnosť, ak sa spor týka vecného práva k nej, teda podľa tohto ustanovenia výlučná miestna

príslušnosť sa použije výslovne len na konania týkajúce sa vecných práv k nehnuteľnosti a nie na akékoľvek práva, ktoré je možné priradiť k určitej nehnuteľnosti, pričom v prejednávanej veci ide o záväzkovo právny vzťah, titulom nájomnej zmluvy.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené, teda v čase rozhodovania súdu prvej inštancie neboli splnené procesné podmienky pre vydanie napadnutého uznesenia, preto odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a konanie zastavil.

19. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 256 ods. 1 CSP. Žalobca v tomto prípade zaviniel zastavenie konania, preto odvolací súd priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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