

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 32Cb/32/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121202192
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Garančovská
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7121202192.1

Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnej veci žalobcu: AVION Real s.r.o., sídlo: Mlynská 18, 040 01 Košice, IČO: 36 573 361, právne zastúpený: GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o., sídlo: Kováčska č. 53, 040 01 Košice, IČO: 36 730 564 proti žalovanému: Košický samosprávny kraj, sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO: 35 541 016, v zastúpení Správa majetku Košického samosprávneho kraja, sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937 a právne zastúpený: JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova č. 20, 040 01 Košice, IČO: 35 514 892, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieťa.

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

odôvodnenie:

1. Písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu v elektronickej podobe bez autorizácie dňa 15.03.2021 o 22:56 hod. a následne doručeným súdu v listinnej podobe spolu s jeho prílohami dňa 16.03.2021 žalobca ako navrhovateľ žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by uložil žalovanému:

A) povinnosť zabezpečovať 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. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, 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“)

a umožnil žalobcovi nepretržitý odber elektrickej energie a prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve;

B) povinnosť 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 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, 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“),

čím je povinný umožniť žalobcovi, ako užívateľovi nebytového priestoru, nepretržitý odber elektrickej energie, prijímanie iných služieb a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru.

- akýmkoľvek spôsobom rušil žalobcu v užívaní nebytového priestoru.

C) povinnosť umožniť žalobcovi nerušené užívanie nebytového vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, 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“).

Žalobca žiada, aby súd v prípade, ak o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bude rozhodovať po 31.03.2021, po uplynutí domnej výpovednej doby, a žalobca by už bol odpojený od dodávok elektrickej energie, či iných médií spojených s užívaním nebytového priestoru, tak žiada, aby súd do výrokovkej časti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia zahrnul aj ďalší eventuálny výrok v znení: D) Žalovaný je povinný pripojiť žalobcu ako užívateľa nebytového priestoru vyšpecifikovaného v prílohe č. 1 Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 o výmere 114,70 m² nachádzajúceho sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na 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 potrebnú 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.

Zároveň žiadal náhradu trov konania.

2. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia po skutkovej a právnej stránke odôvodnil tým, že žalobca je obchodnou spoločnosťou, ktorej hlavným predmetom činnosti je poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární s individuálnou prípravou liečiv. Žalovaný je samosprávnym krajom, ktorý je výlučným vlastníkom nebytového priestoru, pričom jeho majetok spravuje správca majetku KSK, ktorý je ex lege oprávnený konať v mene žalovaného pred súdmi; preto nebytový priestor je v správe správcu majetku KSK.

2.1. Poukázal na to, že žalobca a žalovaný dňa 29.03.2010 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. Žalobca nebytový priestor fakticky užíva nepretržite od roku 2004 a voči žalovanému si plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z užívania nebytových priestorov. 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 nájomná zmluva č. 15/2010. Následne k predmetnej zmluve o nájme boli uzavreté dodatky, a to Dodatok 1/2015 zo dňa 19.03.2015 (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).

Dňa 21.12.2020 bola žalobcovi od žalovaného doručená výpoveď zo zmluvy o nájme a následne dňa 12.03.2021 výzva na odovzdanie nebytového priestoru žalovanému; žalovaný

2.2. Žalobca má za to, že výpoveď z nájmu nie je schopná vyvolať žiadne účinky a preto nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným naďalej stále trvá a žalobca má právo na dodávky médií (vrátane elektrickej energie) a tiež na to, že žalovaný sa neoprávnené domáha odovzdania nebytového priestoru voči žalobcovi. Uvedené odvodzuje od ustanovení zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a na to nadväzujúce prijaté právne akty vyššieho územného celku, Uznesenia zastupiteľstva KSK, týkajúce sa prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§9a ods. 9 písm. c) zák. č. 446/2001 Z.z.) so súhlasom 3/5 väčšiny všetkých poslancov zastupiteľstva. Poukázal na to, že rovnaký postup ako pri vzniku právneho vzťahu (prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu) má byť aj pri zániku právneho vzťahu, a teda Uznesenie č. 395/2020 zastupiteľstva KSK zo dňa 29.6.2020, ktoré nebolo prijaté 3/5 väčšinou hlasov všetkých poslancov zastupiteľstva KSK nie je spôsobilé vyvolať účinky schválenia ukončenia právneho vzťahu (nájomného vzťahu) medzi žalobcom a žalovaným. Na podporu svojho názoru poukázal aj na súdne rozhodnutia zaoberajúce sa problematikou vzniku, zmeny a zániku právnych vzťahov súvisiacich s nakladaním majetku obce (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 1Cdo/86/2017, rozhodnutie Krajského súdu Žilina zo dňa 16.05.2013, sp. zn. 13Cob/22/2013 a na neho nadväzujúce rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 8.01.2015, sp. zn. 5Obdo/45/2013).

3. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na podporu opísaných skutkových okolností doložil listinné dôkazy: Čiastočný výpis z LV č. XXXXX; Zriaďovaciu listinu rozpočtovej organizácie KSK č. 4643/2012-RU212/39697; Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 zo dňa 29.03.2010 a jej Dodatky; Uznesenia orgánu žalovaného, na základe ktorých došlo k vzniku, zmene a následne aj k „domnelému“ zániku nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným; listina nazvaná Výsledok hlasovania č. 8 - Bod č. 5a - Ukončenie nájmu k časti nebytových priestorov v zdravotníckych

zariadeniach v Košiciach - príloha Uznesenia č. 395/2020; Zásady hospodárenia s majetkom KSK; Zámer o prenájom nebytových priestoroch v budovách zdravotníckych zariadení; Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 10.12.2020 adresovaná žalobcovi; č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, výzva na odovzdanie nebytového priestoru zo dňa 01.03.2021; rozhodnutia súdov.

4. Z výpisu z LV č. XXXXX okres Košice IV, obec Košice - JUH, katastrálne územie: Južné mesto súd zistil, že žalovaný v 1. rade je evidovaný ako výlučný vlastník stavby súp.č. XXX poliklinika stojaca na pozemku parcely reg. C parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1776 m², na základe titulu nadobudnutia - uznesenie č. 225/2007, Z-3054/2007. Ako správca je na liste vlastníctva evidovaný žalovaný v 2. rade na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku zvereneného do správy č.NM-1/2013 a Protokolu č. 5201/2020/OSM-22815 o zverení nehnuteľností do správy.

5. Zo zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 a jej dodatkov súd 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 pôvodných ustanovení, článkov zmluvy, pričom z jej obsahu „Preambula“ a tiež aj z čl. IV Zmluvy vyplýva, že došlo k zmene doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú a spôsobom týkajúcich sa skončenia nájmu (článok V.).

6. Z Uznesenia č. 395/2020 zo zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 29.06.2020 v Košiciach a jej prílohy - listiny nazvaná Výsledok hlasovania č. 8 - Bod č. 5a - Ukončenie nájmu k časti nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach súd zistil, že Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov schválilo ukončenie nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach s nájomcami uvedenými na základe výpovede nájomných zmlúv s tým, že nájomný vzťah skončí uplynutím výpovednej doby najneskôr 31.03.2021. Súd zistil, že za prijatie uznesenia hlasovalo 33 z 52 prítomných poslancov, pričom Zastupiteľstvo má 57 poslancov.

7. Z písomnej výpovede súd zistil, že žalovaný konajúci prostredníctvom zástupcu listom zo dňa 10.12.2020 vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení jej dodatkov, s poukazom na uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 395/2020 zo dňa 29.6.2020 a upovedomil žalobcu, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomkyni, spoločnosti AVION Real, s.r.o..

8. Z listu - Výzva na odovzdanie nebytového priestoru datovaného 1.3.2021, súd zistil, že žalovaný vyzval žalobcu na odovzdanie nebytových priestorov dňa 31.03.2021 o 14:00 hod.

9. Žalobca, Navrhovateľ neodkladného opatrenia poukázal na to, že žalobou vo veci samej sa bude domáhať určenia, že nájomný vzťah trvá, poukazujúc na to, že výpoveď z nájmu nie je spôsobilá vyvolať účinky ukončenia nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, pretože ňou nebol realizovaný prejav vôle žalovaného v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 449/2001 Z.z. z dôvodu, že ukončeniu nájmu k majetku vyššieho územného celku, ktorý vznikol z dôvodu hodného osobitného zreteľa, musí predchádzať rozhodnutie trojpäťinovej väčšiny všetkých poslancov zastupiteľstva vyššieho územného celku, čo v danom prípade nebolo.

Súd poukazuje na to, že žalobca písomným podaním doručeným súdu dňa 26.03.2021 podal žalobu vo veci samej, ktorou sa domáha určenia, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným trvá; predmetné konanie je vedené tunajším súdom pod sp. zn. 33Cb/29/2021.

10. Žalovaný písomným podaním doručeným súdu dňa 07.04.2021 o 21:17 hod. vo svojom vyjadrení k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žiadal, aby súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odmietol a v prípade, že súd dospeje k záveru, že na takéto rozhodnutie o návrhu nie je daný zákonný dôvod, navrhol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je podľa žalovaného neurčitý s poukazom na výrok III. navrhovaného petitu a výrok IV. navrhovaného petitu ak súd bude rozhodovať po dátume 31.3.2021 a tiež návrh ako taký nespĺňa náležitosti neodkladného opatrenia podľa § 326 ods. 1 CSP. Nedôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný vidí v tom, že žalobca neosvedčil právo, ktorého ochrany sa domáha a poukázal na existenciu Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 15/2010 zo dňa 29.3.2010 a jej Dodatky, v zmysle ktorej žalobcovi vznikol nájomný vzťah k nebytovému priestoru o výmere

114,70 m², nachádzajúcemu sa na prízemí stavby so súp. č. XXX, ktorá sa nachádza na 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; s dohodnutou dobou nájmu: doba neurčitá a s dohodou o možnosti ukončenia nájomného vzťahu: písomnou výpoveďou s dohodnutou výpovednou dobou: 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Žalovaný poukázal na to, že samotný žalobca potvrdil skutočnosť, že nájomná zmluva bola písomne vypovedaná (doručenie výpovede žalobcovi v 12/2020) a tiež skutočnosť, že žalovaný vyzval žalobcu na vypratanie predmetu nájmu, čiže nebytových priestorov (výzva doručená žalobcovi 12.3.2021).

Žalovaný poukázal na to, že žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, uviedol svoje presvedčenie, že jeho nájomný vzťah k nebytovému priestoru nebol ukončený z dôvodu, že Uznesenie zastupiteľstva žalovaného č. 395/2020 zo dňa 29.6.2020 nie je spôsobilé vyvolať právne účinky (malo byť prijaté väčšinou troch pätín všetkých poslancov zastupiteľstva, ale bolo prijaté len nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov) a k tomuto presvedčeniu žalobca doložil rozhodnutia súdov, ktoré majú podporiť jeho tvrdenia. Žalovaný uviedol, že žalobcom predložené súdne rozhodnutia riešia otázku, že pokiaľ obecné zastupiteľstvo rozhodlo o vzniku určitého právneho vzťahu, tak do pôsobnosti toho istého orgánu samosprávy patrí aj rozhodovanie o zmene a skončení tohto právneho vzťahu, pričom postup žalovaného je v súlade s názormi súdov uvedených v daných rozhodnutiach. Poukázal na to, že samotný žalobca nespochybňuje skutočnosť, že zániku právneho vzťahu predchádzalo rozhodnutie toho istého orgánu samosprávy, ako to bolo pri vzniku a zmene právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným. Dôvod, pre ktorý nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným neskončil, podľa názoru žalobcu je ten, že Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja neprijalo Uznesenie č. 395/2020 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Žalovaný k danej problematike uviedol, že má za to, že žalovaný postupoval v súlade so zákonnými ustanoveniami z.č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a pri zrušení, zániku nájomného vzťahu realizuje svoje dispozičné oprávnenia vlastníka; preto nemá za to, že postupoval pri ukončení nájomného vzťahu v rozpore so zákonmi. Zároveň poukázal na to, že preskúvanie nezákonnosti postupu pri prijímaní Uznesení zastupiteľstva žalovaného, na ktorú poukazuje a od ktorej svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odvodzuje žalobca, je možné len v zmysle ustanovení zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok a správnym súdom; žalovaný nemá vedomosť o tom, že by uznesenie zastupiteľstva samosprávneho kraja, týkajúce sa nakladania s majetkom žalovaného, bolo zákonom predpísaným postupom zrušené (a ani napadnuté) a súd v civilnom sporovom konaní nie je oprávnený preskúmať zákonnosť takéhoto uznesenia.

Žalovaný poukázal aj na to, že žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha ochrany práva, ktoré v čase podania písomného vyjadrenia neexistuje, pretože nájomný vzťah dňom 31.3.2021 zanikol k hore uvedeným nebytovým priestorom. Z uvedeného vyplýva, že žalovanému voči žalobcovi od 1.4.2021 k daným nebytovým priestorom nevyplývajú žiadne povinnosti a argumentácia žalobcu, že daná situácia môže viesť k ukončeniu jeho podnikateľskej činnosti, podľa jeho názoru neobstojí, pretože v zmysle zákonných ustanovení Obchodného zákonníka má sa žalobca správať v zmysle zásad podnikateľskej obozretnosti a tieto zásady nie je možné nahradiť obmedzením vlastníckeho práva žalovaného nariadením neodkladného opatrenia v žalobcom navrhovanom rozsahu.

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

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

13. Podľa ust. § 326 ods.1 a 2 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

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

16. Podľa ustanovení zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, a to:

- ust. § 6 ods.1 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;

- ust. § 6 ods.2, 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;

- ust. § 6 ods.3, 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;

- v zmysle ust. § 6 ods. 6, všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom vyššieho územného celku musia mať písomnú formu, inak sú neplatné;

- v zmysle ust. § 9 ods. 1, ods. 2, 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. Zásady hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku upravujú najmä:

a) práva a povinnosti správcov,

b) podmienky odňatia správy majetku vyššieho územného celku správcom,

c) postup a podmienky prenechávania majetku vyššieho územného celku do užívania iným osobám,

d) úkony správcov neuvedené v odseku 3, ktoré podliehajú schváleniu zastupiteľstvom,

e) určenie hodnoty majetku, na ktorú sa pri nakladaní s takýmto majetkom vyžaduje schválenie zastupiteľstvom,

f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených vyšším územným celkom alebo v ktorých má vyšší územný celok postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv, s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom;

- v zmysle ust. § 9a ods. 9 cit. zákona, 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

a) hnuiteľnej veci vo vlastníctve vyššieho územného celku, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku vyššieho územného celku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) 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,

d) nájmu nehnuteľného majetku vyššieho územného celku registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

17. Podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka, Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

18. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

19. Podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

20. Podľa § 13 zákona č. 116/1990 Zb. ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

21. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, žalobca osvedčuje hodnoverne dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Neodkladné opatrenie neprejudikuje a ani nemôže prejudikovať nárok, ktorý je ohrozený, pretože ide o procesné rozhodnutie, ktorým sa žiaden nárok nepriznáva, ani nedeclaruje, či tu právo je alebo nie je.

22. Z dikcie vyššie citovaného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP v spojení s § 326 CSP vyplýva, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ neodkladného opatrenia preto v návrhu musí uviesť rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň musí uviesť skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

23. Neodkladné opatrenie slúži k zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov konania (strán sporu) a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Súd rozhoduje spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a vyjadrenia protistrany, preto zásadným určovateľom je obsah návrhu. Vychádzajúc zo zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je neodkladné opatrenie prípustné a opodstatnené vtedy, ak: a/ sa tvrdí a osvedčí existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, b/ tento právny vzťah si vyžaduje bezodkladnú úpravu alebo ak je daná obava z ohrozenia exekúcie, c/ uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), d/ navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e/ právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), e/ sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia.

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí obsahovať zákonom požadované náležitosti, t. j. opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich vydanie neodkladného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana s odôvodením nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Neodkladné opatrenie má opodstatnenie tam, kde v konkrétnom prípade je odôvodnená obava, že jeho nenariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia žalobcu v danom právnom vzťahu.

24. V posudzovanej veci žalobca požadoval nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosti uvedené v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozpísané v odseku 1. odôvodnenia.

25. Súd mal z obsahu spisu osvedčené, že dňa 29.03.2010 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 právneho vzťahu. Z obsahu spisu súd mal osvedčené skutočnosti týkajúce sa ukončenia právneho vzťahu - písomnou výpoveďou a uplynutím výpovednej doby a tiež to, prečo žalobca sa domáha v konaní vo veci samej určenia, že nájomný vzťah trvá; z dôvodu, že výpoveď 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. Súd z obsahu spisu a z vyjadrení oboch strán sporu považuje za nesporné aj skutočnosti, že predmetom nájmu bol nehnuteľný majetok, ktorého vlastníkom je Košický samosprávny kraj a že v danom prípade nedošlo k preskúmaniu zákonnosti uznesení zastupiteľstva

Košického samosprávneho kraja (uznesenie č. 395/2020 zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 29. 6. 2020 v Košiciach); zánik nájomného vzťahu v súlade so zákonnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a tiež zmluvnými ustanoveniami Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 10/2010 v znení jej Dodatkov.

26. Podľa právneho názoru súdu, 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 zo strany konania 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 žalobcu neskončil, keďže žalobcovi bola doručená výpoveď z nájmu dňa 21. 12. 2020 dohodnutému na dobu neurčitú a nájomný vzťah skončil dňa 31.03. 2021 uplynutím dohodnutej výpovednej doby. Ako vyplýva zo zmluvy o nájme, 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. Skutočnosť, že konanie o určenie nájomného vzťahu nebolo právoplatne skončené neodôvodňuje okamžitý zásah súdu spočívajúci v obmedzení práva žalovaného disponovať s predmetnými nebytovými priestormi v jeho vlastníctve. Okolnosti, na ktoré poukázal žalobca v žalobe budú predmetom dokazovania vo veci samej.

27. Na základe uvedeného, súd v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami rozhodol tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

28. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

30. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

31. V konaní o nariadení neodkladného opatrenia bol úspešný žalovaný, preto súd o nároku na náhradu trov konania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol v súlade so zákonnými ustanoveniami tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu 100% voči žalovanému.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I v troch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

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

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že
a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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