

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 23Cb/210/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320208319
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Dufalová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1320208319.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v právnej veci žalobcu: EKO - podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO: 00 491 870, zastúpený: RASLEGAL, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36 855 561, proti žalovanému: Impactmedia s.r.o., Zámocká 30, 811 01 Bratislava, IČO: 51 058 791, o nariadenie súpisu hnutelných vecí, takto

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu o nariadenie súpisu hnutelných vecí zo dňa 10.09.2020 zamietá.
- II. Súd žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Návrhom zo dňa 10.09.2020 žalobca žiadal, aby súd pristúpil k súpisu, resp. poveril súdneho exekútora na vykonanie súpisu hnutelných vecí žalovaného nachádzajúcich sa v časti nehnuteľnosti - exteriér strechy objektu Tržnice nachádzajúcej sa na Šancovej ul. 112 v Bratislave, v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. B. T., zapísanej na LV č. XXXX vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pričom na uvedenej streche Tržnice je umiestnený nosič marketingovej komunikácie žalovaného - technické zariadenie v podobe veľkoplošnej LED obrazovky o veľkosti 16,64 m x 5,76 m, s celkovou záberovou plochou 95,85 m² (ďalej už len „nehnuteľnosť“).

2. Žalobca svoj návrh skutkovo odôvodnil tým, že je prenajímateľom, príspevkovou organizáciou, ktorá vykonáva správu majetku mestskej časti a vystupuje tak v mene vlastníka zvereného majetku a so žalovaným uzatvoril dňa 01.03.2019 Zmluvu o nájme č. 01/OD/2019 (ďalej len „nájomná zmluva“), predmetom ktorej je úprava a povinnosti strán pri nájme nebytových priestorov v správe žalobcu. Predmetom nájmu je exteriér strechy Tržnice, na ktorom je umiestnený nosič - veľkoplošná LED obrazovka. V zmysle čl. 6. nájomnej zmluvy sa žalovaný ako nájomca zaviazal zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 5.477,09 eur bez DPH štvrťročne. Celkové nájomné, ako aj termín splatnosti, boli uvedené vo Faktúre/Splátkovom kalendári, ktorí tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. V zmysle faktúry, s odvolaním sa na bod 6.2 zmluvy, je žalovaný ako nájomca povinný platiť nájomné štvrťročne vopred, a to vždy k poslednému dňu prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (za I. kvartál 2020 do 31.01.2020, za II. kvartál 2020 do 30.04.2020, atď.). Žalovaný si však postupom času prestal plniť svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy a nájomné a súvisiace platby prestal uhrádzať. Listom zo dňa 03.08.2020 žalobca nájomcu vyzval na úhradu nezaplateného nájomného a súvisiacich platieb. Žalovaný svoj dlh neuhradil. Žalovaný bol vyzvaný aj prostredníctvom právneho zástupcu listom zo dňa 24.08.2020, pričom ani na túto výzvu žalovaný nereagoval. Voči žalovanému žalobca tak eviduje pohľadávky z titulu neuhradeného nájomného za obdobie druhého kvartálu 2020 (splatné dňa 31.07.2020) a nedoplatok na časti nájomného za rok 2019 (doúčtovaná daň z pridanej hodnoty). Ku dňu podania návrhu na súpis hnutelných vecí nebola žaloba na zaplatenie dlhu podaná, nakoľko žalobca chce ponechať žalovanému priestor na vysporiadanie dlhov mimosúdnou cestou. Na základe vyššie uvedených skutočností je však žalobca toho názoru, že by bola vhodná ochrana zo

strany súdu v podobe zachovania záložného práva podľa § 672 Občianskeho zákonníka, nakoľko na jeho uplatnenie boli podľa žalobcu splnené všetky zákonné podmienky (neuhradené faktúry za nájomné, existencia hnutelných vecí v predmete nájmu, ktoré patria žalovanému) a preto je pre zachovanie záložného práva nevyhnutné, aby došlo k úradnému súpisu hnutelných vecí, ktoré sú umiestnené na predmete nájmu (veľkoplošná LED obrazovka).

3. Žalobca na osvedčenie vyššie tvrdených skutočností pripojil k návrhu nasledovné listinné dôkazy, a to: zmluvu o nájme č. 01/OD/2019 zo dňa 01.03.2019, faktúru (splátkový kalendár) č. 12019170, situačné vymedzenie predmetu nájmu, výpis obchodného registra žalovaného, dodatok č. 1/2020 zo dňa 13.01.2020 k zmluve č. 01/OD/2019, faktúru (splátkový kalendár) č. 12020170, výzvu na úhradu nedoplatkov zo dňa 03.08.2020, kópiu epodacieho hárku zo dňa 04.08.2020 a výzvu na zaplatenie - posledný pokus o mimosúdne urovanie právnej veci zo dňa 24.08.2020.

4. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a rovnako tiež Civilný mimosporový poriadok (ďalej len „CMP“) explicitne neupravujú konanie o návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí, a teda ide o právnu vec, ktorá sa nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia CSP alebo CMP a preto je potrebné takúto právnu vec podľa čl. 4 CSP posúdiť podľa takého ustanovenia CSP, resp. CMO, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšie. Podľa rozhodovacej praxe Krajských súdov (napr. uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 43Cob/37/2020, zo dňa 20.08.2020) má konanie o nariadenie súpisu hnutelných vecí svojou povahou najbližšie k zjednodušeným skráteným konaniam, v ktorých súd bez zbytočného odkladu rozhoduje na základe osvedčenia údajov uvedených v návrhu, teda ku konaniam o nariadenie neodkladného opatrenia, a preto treba takúto právnu vec posúdiť a rozhodnúť podľa ustanovení o neodkladnom opatrení. Treba však poznamenať, že nejde o konanie o nariadenie neodkladného opatrenia ale o konanie, ktoré je mu svojou povahou blízke, preto sa ustanovenia CSP upravujúce neodkladné opatrenia použijú len analogicky a nie explicitne a striktné, teda tak, aby boli zachované aspoň základné črty a prvky konania o nariadení neodkladného opatrenia, a to hlavne možnosť rozhodnúť bez nariadenia pojednávania, vykonaného dokazovania, uznesením a len na základe osvedčených skutočností tvrdených žalobcom v návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí za súčasného zachovania prípustnosti odvolania.

5. Súd mal z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 01.03.2019 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom priestoru - exteriéru strechy Tržnici v Bratislave (špecifikovanej v odseku č. 1) vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pričom žalobca vykonáva správu zvereného majetku (predmetnej nehnuteľnosti) s dobou nájmu na 5 rokov s nájomom v sume 5.477,09 eur štvrťročne, čo ročne predstavovalo sumu 21.908,35 eur bez DPH ročne (článok II. dodatku č. 1/2020 k zmluve). Strany sporu sa dohodli, že žalovaný bude platiť nájomné štvrťročne vopred, a to vždy k poslednému dňu prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Na základe uvedeného nájomného vzťahu žalobca vystavil žalovanému faktúru č. 12019170, ktorá obsahovala splátkový kalendár so špecifikovanými sumami a dátumami splatnosti jednotlivých splátok za rok 2019 a faktúru č. 12020170 (splátkový kalendár) obsahujúcu splátky nájomného za rok 2020. Žalovaný však nájomné v celom rozsahu neuhradil, pričom jeho dlh na nájomnom a ostatných nákladoch s užívaním nájmu predstavoval ku dňu výzvy žalobcu dňa 03.08.2020 neuhradenú sumu 15.553,97 eur. Následne žalobca písomne listom zo dňa 24.08.2020 upozornil žalovaného, že z jeho strany ide o posledný pokus o mimosúdne urovanie a vyzval žalovaného, aby pristúpil k úhrade splatného záväzku vo výške 15.553,97 eur, ako aj súvisiacej zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania a trov právneho zastúpenia. Zároveň žalobca oznámil žalovanému, že pokiaľ nebudú nedoplatky vysporiadané v súlade s výzvou, pristúpi k minimalizovaniu ujmy a obrazovku odpojí od energií.

6. Súd na vyššie osvedčený skutkový stav aplikoval ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka upravujúce vznik zákonného záložného a zádržného práva prenajímateľa voči nájomcovi.

7. Základným predpokladom vzniku tohto zákonného záložného práva prenajímateľa (t.j. žalobcu) podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka je existencia platného nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom, pričom predmetom takého záložného práva sú hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu (s výnimkou vecí vylúčených z výkonu exekúcie), ktoré musia patriť nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (čo v tomto prípade neprichádzalo do úvahy, keďže prenajatý priestor nepredstavoval spoločnú domácnosť, ale priestor využívaný na komerčné účely). To znamená, že druhou dôležitou podmienkou samotného vzniku zákonného záložného práva podľa § 672 ods. 1

Občianskeho zákonníka je, že veci v čase ich umiestnenia na predmete nájmu musia patriť nájomcovi. Ustanovenie § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka zase upravuje zádržné právo prenajímateľa na veci patriace nájomcovi, ktoré sú predmetom záložného práva prenajímateľa a ktoré zabezpečujú jeho pohľadávku z titulu dlžného nájomného voči nájomcovi. Aby prenajímateľ mohol toto zádržné právo vôbec realizovať, musí nastať situácia, v ktorej sa nájomca sťahuje alebo odstraňuje veci z predmetu nájmu (platí vyššie uvedené, že musí ísť o veci, ktoré patria nájomcovi, teda veci, na ktoré má prenajímateľ záložné právo), napriek tomu, že nie je zaplatené alebo zabezpečené nájomné, pričom do ôsmich dní musí požiadať súd o súpis hnutelných vecí poverenou osobou.

8. Zhrnutím vyššie uvedeného vyplýva, že žalobca môže úspešne žiadať o nariadenie súpisu hnutelných vecí súdom alebo osobou poverenou súdom iba za predpokladu, že (1) medzi ním a žalovaným existuje nájomný vzťah a zároveň sú kumulatívne osvedčené skutočnosti o tom, že (2) žalovaný ako nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci (v jeho vlastníctve) z predmetu nájmu, (3) dlžné nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené (napríklad zmluvnou pokutou, ručením a podobne), (4) žalobca veci patriace žalovanému v predmete nájmu zadržal a (5) do ôsmich dní od zadržania vecí podal na súd návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí.

9. V danom prípade však má súd za to, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok. Z návrhu je zrejmé, že nájomný vzťah medzi stranami sporu ku dňu podania návrhu na súd trval, avšak žalobca neosvedčil, okrem skutočnosti o existencii dlžného nájomného, splnenie ostatných podmienok, ktoré navyše absolútne opomenul v skutkových tvrdeniach. Žalobca vôbec neuviedol skutočnosti týkajúce sa toho, že žalovaný sa sťahuje alebo odstraňuje svoje veci (podmienka č. 2), nakoľko v zásade platí, že prenajímateľ nemá právo veci nájomcu zadržat' v situácií, kedy len hrozí, že nájomca bude veci z predmetu nájmu odstraňovať. Žalobca taktiež súdu neozrejmil, či žalovanému jemu patriace veci zadržal (podmienka č. 4); nepredložil žiadne doklady, ktoré by uvedenú skutočnosť potvrdzovali (napr. zápisnicu o zadržaní hnutelných vecí). Zároveň súdu nebolo preukázané, že predmetný návrh na nariadenie súpisu hnutelných vecí bol na súd podaný v lehote 8 dní od zadržania (podmienka č. 5). Práve naopak, zo samotných skutočností tvrdných v návrhu, ako aj z pripojených listín vyplývalo, že správanie žalobcu spočívalo v primárnej snahe vyriešiť spornú vec mimosúdne, čoho dôsledkom bolo nepodanie žaloby o zaplatenie dlžnej sumy na súd.

10. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a z dôvodu, že žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok súd návrh žalobcu na nariadenie súpisu hnutelných vecí ako nedôvodný zamietal a konštatuje, že aplikácia inštitútu zákonného záložného práva v zmysle § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka nie je v danom prípade prípustná.

11. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému ako úspešnej strane sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania, a to z dôvodu, že mu žiadne trovy konania nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.