

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16C/127/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320209991
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 01. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Fekete
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1320209991.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v spore žalobcu: CERES SLOVAKIA, spol. s r.o., IČO: 36 533 823, so sídlom Kominárska 1552/3A, Bratislava, zastúpeného JUDr. Karolom Spišákom, advokátom, so sídlom Bajkalská 5/C, Bratislava, proti žalovanému: KOVAR HOLDING, s.r.o., IČO: 51 645 483, so sídlom Račianska 1579/88 B, Bratislava, o nariadenie súpisu hnutelných vecí, takto

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu o nariadenie súpisu hnutelných vecí zo dňa 30.11.2020 zamietá.
- II. Súd žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca návrhom zo dňa 30.11.2020 žiadal, aby súd nariadil súpis hnutelných vecí žalovaného nachádzajúcich sa v časti nehnuteľnosti - stavby so súpis. č. XXXX, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: sklad, postavenej na parc. č. XXXXX/XX, zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v okrese F. K., obec F. - m.č. W. Y., katastrálne územie W. Y., vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to vo výmere podlahovej plochy 350 m² na 1. a 2. nadzemnom podlaží stavby na adrese V. ul. č. X/A, na 1. nadzemnom podlaží pozostávajúcej z: priestoru „open space“, kuchynskej časti, skladov, zázemím pre personál, kancelárie, dvoch toaliet a na 2. nadzemnom podlaží pozostávajúcej z: priestoru „open space“, salónku (fajčiarskej časti) a dvoch toaliet, ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalobcu (ďalej už len „nehuteľnosť“).

2. Po skutkovej stránke žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a so žalovaným uzatvoril Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 06.06.2018, v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 25.09.2018, Dodatku č. 2 zo dňa 25.10.2018, Dodatku č. 3 zo dňa 21.12.2018 a Dodatku č. 4 zo dňa 25.06.2020 (ďalej len „nájomná zmluva“). V zmysle čl. I nájomnej zmluvy bola predmetom nájmu časť nehnuteľnosti vo výmere podlahovej plochy 350m² nachádzajúcej sa na 1. a 2. nadzemnom podlaží na adrese V. ul. č. X/A, ktorá na 1.nadzemnom podlaží pozostáva z: priestoru „open space“, kuchynskej časti, skladov, zázemím pre personál, kancelárie, dvoch toaliet a na 2. nadzemnom podlaží pozostáva z: priestoru „open space“, salónku (fajčiarskej časti) a dvoch toaliet (ďalej len „Predmet nájmu“). V zmysle čl. IV bod 4.1 v spojení s čl. V bod 5.2 Nájomnej zmluvy bolo nájomné dohodnuté mesačne vo výške 4.200,- Eur (bez DPH) + DPH vo výške 20%, t.j. spolu 5.040,- Eur, splatné vždy vopred do posledného dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza. V súlade s čl. IV. bod 4.5 Nájomnej zmluvy žalovaný žalobcovi zaplatil kauciu vo výške 5.000,- Eur. Žalobca na základe tejto nájomnej zmluvy vystavil žalovanému nasledovné faktúry na úhradu nájomného: -faktúru č. XXXXXXX, zo dňa 27.01.2020, so splatnosťou do 31.01.2020 za nájom nebytových priestorov za 2. mesiac 2020 v sume 5.040,- Eur, voči ktorej si žalobca započítal uhradenú kauciu v sume 5.000,- Eur, a teda neuhradená zvyšná suma predstavuje 40,- Eur, faktúru č. XXXXXXX, zo dňa 24.02.2020, so splatnosťou do 29.02.2020 za nájom nebytových priestorov za 3. mesiac 2020 v sume 5.040,- Eur, ku ktorej bol vystavený dobropis č. XXXXXXX zo dňa 31.07.2020 za nájom na sumu -2.601,29 Eur, a teda neuhradená zvyšná suma predstavuje 2.438,71 Eur (5.040 -

2.601,29), faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 25.04.2020, so splatnosťou do 30.04.2020 za nájom nebytových priestorov za 5. mesiac 2020 v sume 5.040,- Eur, ku ktorej bol vystavený dobropis č. XXXXXXXX zo dňa 31.07.2020 za nájom na sumu -3.089,03 Eur, a teda neuhradená zvyšná suma predstavuje 1.950,97 Eur (5.040 - 3.089,03), faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 25.05.2020, so splatnosťou do 31.05.2020 za nájom nebytových priestorov a nájom pozemku pre letnú terasu za 6. mesiac 2020 v sume 5.400,- Eur (5.040 + 360), zálohovú faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 25.06.2020, so splatnosťou do 30.06.2020 za nájom nebytových priestorov a nájom pozemku pre letnú terasu za 7. mesiac 2020 v sume 5.400,- Eur, zálohovú faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 25.07.2020, so splatnosťou do 31.07.2020 za nájom nebytových priestorov a nájom pozemku pre letnú terasu za 8. mesiac 2020 v sume 5.400,- Eur, zálohovú faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 25.08.2020, so splatnosťou do 31.08.2020 za nájom nebytových priestorov a nájom pozemku pre letnú terasu za 9. mesiac 2020 v sume 5.400,- Eur, zálohovú faktúru č. XXXXXXXX, zo dňa 22.09.2020, so splatnosťou do 30.09.2020 za nájom nebytových priestorov za 10. mesiac 2020 v sume 5.040,- Eur. Žalovaný však nájomné na základe vyššie uvedených faktúr riadne a včas žalobcovi neuhradil, preto žalobca eviduje voči žalovanému za obdobie 02/2020, 03/2020, 05/2020 - 10/2020 po odpočítaní kaucie vo výške 5.000,- Eur uhradenej nájomcom po podpise nájomnej zmluvy, neuhradené splatné nájomné vo výške 31.069,68 eura s prísl. V zmysle čl. XII bod 12.1 písm. b) a bod 12.2. nájomnej zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť Zmluvu o nájme písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu s dvojmesačnou výpovednou dobou, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Žalobca ako prenajímateľ ukončil nájomnú zmluvu v súlade s čl. XII bod 12.1 písm. b) a bod 12.2 výpoveďou zo dňa 25.06.2020, ktorá bola žalovanému ako nájomcovi doručená dňa 03.08.2020 (ďalej len „výpoveď“), pričom nájomná zmluva bola ukončená uplynutím dvojmesačnej výpovednej doby, teda dňa 31.10.2020. V predmetnej výzve žalobca zároveň upozornil žalovaného, že v deň ukončenia nájomnej zmluvy je ako nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať žalobcovi na základe odovzdávacieho protokolu podpísaného oboma stranami sporu. Odo dňa 03.08.2020, t.j. od dátumu doručenia výpovede žalovanému, žalovaný mal vedomosť, že nájomná zmluva sa ukončuje ku dňu 31.10.2020. Predmet nájmu však žalovaný ani v deň ukončenia Zmluvy o nájme nevypratal a žalobcovi na základe odovzdávacieho protokolu neodovzdal, preto dňa 16.11.2020 žalobca podal na súd voči žalovanému žalobu na vypratanie predmetu nájmu. Na základe vyššie uvedených skutočností žalobca v súlade s § 672 Občianskeho zákonníka využil žalobca svoje zákonné záložné právo k hnutelným veciam žalovaného nachádzajúcich sa v predmete nájmu za účelom zabezpečenia splatného dlžného nájomného, nakoľko na jeho uplatnenie boli podľa žalobcu splnené všetky zákonné podmienky, a to neuhradené faktúry za nájomné, existencia hnutelných vecí v predmete nájmu, ktoré patria žalovanému.

3. Žalobca na osvedčenie tvrdených skutočností pripojil k návrhu nasledovné listinné dôkazy, a to: výpis z LV č. XXXX, zmluvu o nájme nebytových priestorov v znení jej dodatkov, faktúry č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, výpoveď nájomnej zmluvy a podací lístok.

4. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) a rovnako tiež Civilný mimosporový poriadok (ďalej len „C.m.p.“) explicitne neupravujú konanie o návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí. Ide o právnu vec, ktorú je preto potrebné v zmysle Čl. 4 C.s.p. posúdiť podľa takého ustanovenia procesného kodexu, 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 zjednodušenému, skrátenému konaniu podľa tretej časti C.s.p., kedy súd bez zbytočného odkladu (resp. v zákonom stanovených lehotách), rozhoduje na základe osvedčenia údajov uvedených v návrhu bez toho, aby mal o nich väčšie pochybnosti. Preto predmetnú právnu vec súd posúdil podľa ustanovení o neodkladnom opatrení, ktoré konania považuje svojou povahou za najbližšie, pričom ustanovenia C.s.p. upravujúce neodkladné opatrenia sa nepoužijú explicitne ale len analogicky tak, aby boli zachované základné črty a prvky konania o nariadení neodkladného opatrenia. Ide predovšetkým o možnosť rozhodnúť bez nariadenia pojednávania a vykonaného dokazovania postupom podľa § 185 a nasl. C.s.p. formou uznesenia a len na základe osvedčených skutočností tvrdených v návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí žalobcom, za súčasného zachovania prípustnosti odvolania.

5. Vychádzajúc z uvedeného, mal súd z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 06.06.2018 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov žalovaným v nehnuteľnosti (špecifikovanej v odseku č. 1) vo vlastníctve žalobcu, s dobou nájmu na

5 rokov s nájmom v sume 4.200 euro mesačne, čo ročne predstavovalo sumu 50.400 euro. Strany sporu sa dohodli, že jedným zo spôsobom zániku nájmu je výpoveď (bez uvedenia dôvodu) z nájmu ktoroukoľvek zo strán sporu s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane sporu. Následne strany sporu uzatvorili 4 písomné dodatky k nájomnej zmluve, posledný dňa 25.06.2020, ktoré sa prevažne týkali len úpravy doby nájmu.

6. Na základe uvedeného nájomného vzťahu, žalobca vystavil žalovanému faktúry č. XXXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX a č. XXXXXXXX, ktorými vyzval žalovaného na zaplatenie nájomného za mesiace 02 a 03/2020 a 05 až 10/2020. Žalovaný však nájomné v celom rozsahu neuhradil. Jeho dlh na nájomnom predstavoval celkovo sumu 31.069,68 eura. Následne žalobca písomnou výpoveďou zo dňa 25.06.2020, doručenou žalovanému dňa 03.08.2020, vypovedal nájomnú zmluvu a vyzval žalovaného, aby ku dňu uplynutia výpovednej doba odovzdal žalobcovi predmet nájmu a zaplatil dlžné nájomné, ktoré ku dňu vyhotovenia predmetnej výpovede predstavovalo sumu 28.960 euro. Výpovedná doba uplynula dňa 31.10.2020, ktorým dňom bol ukončený nájomný vzťah medzi stranami sporu.

7. Nakoľko žalovaný ani po ukončení nájomného vzťahu predmet nájmu žalobcovi neodovzdal, žalobca podal dňa 16.11.2020 na tunajší súd žalobu o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti (predmetu nájmu), pričom toto súdne konanie o vypratanie nehnuteľnosti žalobcu je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 26Cb 258/2020.

8. Podľa § 672 Občianskeho zákonníka

(1) Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

(2) Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

9. Citované ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka upravuje vznik zákonného záložného práva a zádržného práva prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré slúžia prenajímateľovi na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom tým, že ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať uspokojenia svojej pohľadávky z predmetu zálohu. Na základe v návrhu opísaných skutočností, súd posúdil sporný vzťah strán podľa citovaného ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

10. Základným predpokladom vzniku zákonného záložného práva prenajímateľa (žalobca) podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka, je existencia platného nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Predmetom tohto 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. To v danom prípade neprihádzalo do úvahy, nakoľko prenajatý priestor nepredstavoval spoločnú domácnosť, ale nebytový priestor využívaný na obchodné účely. Ďalším dôležitým predpokladom pre vznik zákonného záložného práva podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka je, že veci v čase ich umiestnenia na predmete nájmu, musia patriť nájomcovi. Citované ustanovenie § 672 v ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 podľa ods. 1. 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 podľa ods. 1), napriek tomu, že nie je zaplatené alebo zabezpečené nájomné, pričom do ôsmich dní musí požiadať súd o súpis hnutelných vecí poverenou osobou.

11. Na základe zhrnutia uvedeného a posúdením osvedčených skutočností dospel súd k záveru, že žalobca by sa mohol úspešne domáhať nariadenia súpisu hnutelných vecí súdom alebo osobou

poverenou súdom iba za súčasného splnenia predpokladov a to, že (1) medzi ním a žalovaným existuje nájomný vzťah a zároveň sú 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.

12. V danom prípade však žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie zákonných predpokladov, nakoľko nájomný vzťah bol medzi stranami sporu ku dňu 31.10.2020 ukončený výpoveďou žalobcu, tzn. že už v čase podania predmetného návrhu nebola splnená podmienka existencie nájomného vzťahu medzi stranami sporu. Táto okolnosť zároveň vylučuje existenciu zákonného záložného práva žalobcu k huteľným veciam žalovaného nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Ďalej žalobca okrem osvedčenia existencie dlžného nájomného v uvedenej výške neosvedčil ani splnenie ďalších zákonných podmienok (predpoklady (2), (4) a (5) uvedené v odseku 11), ktoré navyše absolútne opomenul uviesť v svojich skutkových tvrdeniach. Žalobca vôbec neuviedol rozhodujúce skutočnosti ohľadom toho, či sa žalovaný sťahuje alebo odstraňuje svoje veci; okolnosť, či žalobca veci patriace žalovanému zadržal a skutočnosti podstatné pre posúdenie, že predmetný návrh na nariadenie súpisu huteľných vecí bol podaný na súd v lehote 8 dní od zadržania. Práve naopak, zo skutkového opisu uvedeného v návrhu, ako aj z pripojených listín vyplývalo, že správanie žalobcu spočívalo v snahe vypratať predmet nájmu, čoho dôsledkom bolo aj podanie žaloby o vypratanie voči žalovanému (sp. zn. 26Cb/258/2020). To je v príkrom rozpore s predstavou, že by sa žalovaný sťahoval alebo odstraňoval svoje veci z predmetu nájmu, na ktoré vzniklo žalobcovi ako prenajímateľovi zákonné záložné právo podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka (čo však vzhľadom na ukončenie nájomného vzťahu rovnako žalobca neosvedčil), ako aj s predstavou, že žalobca tieto huteľné veci žalovaného zadržal v zmysle § 672 ods. 2 Občianskeho zákonníka (keďže sa domáha ich vypratania).

13. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd návrh žalobcu na nariadenie súpisu huteľných vecí ako nedôvodný zamietol, keďže žalobca neosvedčil kumulatívne splnenie uvedených zákonných predpokladov.

14. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. 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.