

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 23Cb/179/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320207561  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Maroš Fekete  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2020:1320207561.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v právnej veci navrhovateľa: OP Centrum BB s.r.o., so sídlom G. Švéniho 8B/2794, Prievidza, IČO: 47786027, zastúpeného Katarínou Barinovou, advokátkou, Internátna 35, Banská Bystrica, proti strane: TOYETO s.r.o., so sídlom Kukuričná 1, Bratislava, IČO: 51725479, o návrhu na nariadenie súpisu zadržateľných hnutelných vecí osobou poverenou súdom, takto

### rozhodol:

Súd p o v e r u j e súdneho exekútora JUDr. Eleonóru Noskovú, Robotnícka 3944/4, Banská Bystrica spísaním hnutelných vecí patriacich strane: TOYETO s.r.o., so sídlom Kukuričná 1, Bratislava, IČO: 51725479 nachádzajúcich sa v nebytovom priestore č 2.07. o celkovej výmere 140,27 m<sup>2</sup> na 2. nadzemnom podlaží, v nehnuteľnosti Obchodné centrum Banská Bystrica, súpisné číslo XXXXX, so sídlom Vajanského námestie 7, Banská Bystrica, postavenej na pozemku- parcela č. KN-C XXXX/XX- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3594 m<sup>2</sup>, stavba a pozemok vedené Okresným úradom Banská bystrica, katastrálny odbor, na LV č. XXXX pre k. ú B. B..

Súd p r i z n á v a navrhovateľovi nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia od strany, pričom o výške náhrady trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľa rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Navrhovateľ žiadal návrhom zo dňa 06. 08. 2020, aby súd nariadil súpis hnutelných vecí strany nachádzajúcich sa v stavbe Obchodné centrum Banská Bystrica, súpisné číslo XXXXX, nachádzajúcej sa na adrese Vajanského námestie 7, Banská Bystrica, postavenej na pozemku- parcela č. KN-C XXXX/XX- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3594 m<sup>2</sup>, stavba a pozemok vedené Okresným úradom Banská bystrica, katastrálny odbor, na LV č. XXXX pre k. ú B. B..

2. Navrhovateľ svoj návrh skutkovo odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom stavby- Obchodné centrum Banská Bystrica. Navrhovateľ ako prenajímateľ uzatvoril dňa 26.11.2018 so stranou ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej v zmysle čl. I bod. 1 Zmluvy prenechal nájomcovi do užívania nebytový priestor č. 2.07 o celkovej výmere 140,27 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží vyššie špecifikovanej stavby. Navrhovateľ a strana si dojednali základné nájomné za nebytový priestor vo výške 1683,24 eur bez DPH, cena nájomného mala byť 01. januára každého kalendárneho roku zvýšená v súlade s indexom spotrebiteľských cien v EÚ vyjadrenom indexom „HCIP“. V zmysle čl. II bod. 1 a 2. Zmluvy sa navrhovateľ a strana dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa otvorenia prevádzky nájomcu v nebytovom priestore pre verejnosť, najneskôr odo dňa 02. 12. 2018. Dňa 01. 11. 2019 uzatvoril navrhovateľ so stranou dodatok, na základe ktorého sa strany dohodli, že výška základného nájomného za mesiac december 2019 až máj 2019 sa znižuje na sumu 1 430,75 eur za kalendárny mesiac. V súvislosti s nadobudnutím účinnosti z .č.

155/2020 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z.z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii bola odložená splatnosť nájomného za obdobie tzv. sťaženého užívania. Obdobie sťaženého užívania u nájomcu trvalo v čase od 13.03.2020 do 05.05.2020, kedy bola jeho prevádzka v nebytovom priestore zatvorená z dôvodu zákazu prítomnosti verejnosti nájomného. Za toto obdobie sa strana nedostala do omeškania s platením nájomného. Zo základného mesačného nájomného vyfakturovaného prenajímateľom vyššie uvedenými faktúrami v celkovej výške 20 620,51 eur, je teda nájomca v omeškani s úhradou nájomného v celkovej výške 17 467,24 eur. Napriek trvaniu nájomného vzťahu, strana dňa 27.07.2020 odstránila z nebytového priestoru všetok tovar a svoju prevádzku bez súhlasu navrhovateľa zatvorila. Dňa 30.07.2020 sa strana pokúsila o odstránenie ďalších hnutelných vecí jeho vlastníctve nachádzajúcich sa v nebytovom priestore. Nakoľko navrhovateľ voči strane evidoval nezapletené nájomné, ktoré nebolo zabezpečené, nájomcovi bolo v odnášaní hnutelných vecí z priestoru zabránené a navrhovateľ zadržal hnutelné veci vo vlastníctve nájomcu nachádzajúce sa v nebytovom priestore. O tomto postupe informoval aj stranu listom zo dňa 30. 07. 2020, ktorého prílohou bola fotodokumentácia zadržaných vecí.

3. Navrhovateľ na osvedčenie vyššie tvrdených skutočností pripojil k návrhu nasledovné listinné dôkazy, a to: zmluvu o nájme nebytových priestorov, Dodatok č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov, faktúry č. XXXXXXXX, č.XXXXXXXX, č. FV2-XXX/XXXX, č.FV2-XXX/XXXX, č. XXXXXXXX, č. FV2-XXX/XXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, oznámenie o zadržaní vecí, zápisnicu o zadržaní vecí.

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, a teda ide o právnu vec, ktorá sa nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia C.s.p. alebo C.m.p. a preto je potrebné takúto právnu vec podľa čl. 4 C.s.p. posúdiť podľa takého ustanovenia C.s.p., resp. C.m.p., 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 C.s.p. 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 navrhovateľom v návrhu na nariadenie súpisu hnutelných vecí za súčasného zachovania prípustnosti odvolania.

5. Súd mal z pripojených listinných dôkazov za osvedčené, že navrhovateľ a strana uzatvorili dňa 26. 11. 2018 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov strany v nehnuteľnosti (špecifikovanej v odseku č. 1) vo vlastníctve navrhovateľa s dobou nájmu na 5 rokov s nájmom v sume 1 430,75 eur mesačne, čo ročne predstavovalo sumu 17 467,24 eur.

6. Na základe uvedeného nájomného vzťahu navrhovateľ vystavil strane faktúry č. XXXXXXXX, č.XXXXXXXX, č. FV2-XXX/XXXX, č.FV2-XXX/XXXX, č. XXXXXXXX, č. FV2-XXX/XXXX, č. XXXXXXXX, č. XXXXXXXX, ktorými vyzval stranu na zaplatenie nájomné za mesiace september 2019- až jún 2020 (okrem obdobia od 13.03.2020 do 05.05.20). Strana však nájomné v celom rozsahu neuhradila, pričom jeho dlh na nájomnom predstavoval celkovo sumu 17 467,24 eur. Nakoľko strana napriek trvaniu nájomného vzťahu odstránila z nebytového priestoru skoro všetok tovar, navrhovateľ listom zo dňa 30.07.2020 strane oznámil, že jej zadržal hnutelné veci v jej vlastníctve.

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

8. Základným predpokladom vzniku tohto zákonného záložného práva prenajímateľa (t.j. navrhovateľ) podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka je existencia platného nájomného vzťahu

medzi prenajímateľom a nájomcom, pričom predmetom takého záložného práva sú huteľné 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 nebytový priestor využívaný na obchodné 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 huteľných vecí poverenou osobou.

9. Zhrnutím vyššie uvedeného vyplývalo, že navrhovateľ mohol úspešne žiadať o nariadenie súpisu huteľných vecí súdom alebo osobou poverenou súdom iba za predpokladu, že (1) medzi ním a stranou existuje nájomný vzťah a zároveň sú kumulatívne osvedčené skutočnosti o tom, že (2) strana 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) navrhovateľ veci patriace strane v predmete nájmu zadržal a (5) do ôsmich dní od zadržania vecí podal na súd návrh na nariadenie súpisu huteľných vecí.

10. V danom prípade mal súd za to, že navrhovateľ osvedčil kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok, nakoľko medzi navrhovateľom a stranou existoval nájomný vzťah zo dňa 26.11.2018, taktiež navrhovateľ preukázal, že strana odstránila z predajne časť vecí. Taktiež navrhovateľ osvedčil, že strana predmetné nájomné neuhradila a taktiež, že navrhovateľ predmetné veci strany zadržal a do ôsmich dní od zadržania vecí podal na súd návrh na nariadenie súpisu huteľných vecí.

11. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd návrhu navrhovateľa na nariadenie súpisu huteľných vecí ako dôvodnému vyhovel, keďže navrhovateľ osvedčil kumulatívne splnenie vyššie uvedených podmienok.

12. Podľa ust. § 251 C.s.p. trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

13. Podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

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

16. Na základe vyššie uvedeného súd podľa § 255 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov rozhodol v danom prípade tak, že navrhovateľovi, ktorý bol úspešný vo veci návrhu o súpise zadržaných huteľných vecí, súd tento nárok v plnom rozsahu priznal, pričom o výške náhrady trov konania v predmetnej veci, rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie (o nariadenie neodkladného opatrenia) končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **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.