

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 13Cob/88/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120205182
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Štolcová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5120205182.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Zuzany Štolcovej a členov senátu JUDr. Márie Dubcovej, JUDr. Martiny Nemravovej, v právnej veci žalobcu: ALPINE PRO STORES s.r.o., so sídlom Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava, IČO: 36 325 716, zastúpeného právnu zástupkyňou JUDr. Andreou Havlátovou Rajczyovou, advokátkou, so sídlom Q. X., XXX XX L. - G. E. G., proti žalovanému: SCP s.r.o., so sídlom Veľká okružná 59A, 010 01 Žilina, IČO: 36 292 079, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č.k. 10Cb/72/2020-92 zo dňa 13. mája 2020, takto

rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Žilina č.k. 10Cb/72/2020-92 zo dňa 13. mája 2020 p o
t v r d z u j e .

Žalovanému n á r o k na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením okresný súd v poradí prvým výrokom návrh zamietol. O nároku na náhradu trov prvoinštančného konania rozhodol tak, že žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznáva.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu zmluvných práv vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. B 0.1 zo dňa 20.12.2017, č. 1806/004, ktorá bola doplnená Dodatkom č. 1 zo dňa 01.01.2018 č. 1806/019 uzavretej medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom, a to

- a. práva na základné nájomné podľa čl. 4 bodu 4.3. zmluvy,
- b. práva na úrok z omeškania a zmluvnú pokutu pre nezaplatenie nájomného a nedoplnenie preddavku podľa čl. 7 bodu 7.1. zmluvy,
- c. práva na započítanie prijatých platieb podľa čl. 7 bodu 7.7. zmluvy na pohľadávky alebo nároky žalovaného na nezaplatené nájomné,
- d. práva na realizáciu jednostranného zápočtu na zložený preddavok nájomcom v zmysle čl. 7 bodu 7.8. zmluvy,
- e. práva na výpoveď zmluvy podľa čl. 9 bodu 9.3.2. písm. b) zmluvy,
- f. práva na odstúpenie od zmluvy podľa čl. 9 bodu 9.4. zmluvy pre nezaplatenie nájomného a pre nezaplatenie úroku z omeškania a zmluvnej pokuty pre nezaplatenie nájomného a nedoplnenie preddavku podľa čl. 7 bodu 7.1. a bodu 7.2. zmluvy,
- g. práva od zmluvy odstúpiť a práva na zmluvnú pokutu podľa čl. 9 bodu 9.8. zmluvy pre nedoplnenie preddavku,
- h. práva na zmluvnú pokutu podľa čl. 9 bodu 9.9. zmluvy pre skončenie nájmu z dôvodu nezaplatenia nájomného,

- i. práva postúpiť podľa čl. 8 bodu 8.5.2. zmluvy na tretiu osobu práva, pohľadávky a nároky uvedené pod písmenom a/ až h/ na tretiu osobu,
- j. práva zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva s trvaním do právoplatného zrušenia uzatvorenia maloobchodných prevádzok v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu a náhrady trov konania.

3. Okresný súd uviedol, že žalobca podaný návrh odôvodnil tým, že na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi procesnými stranami dňa 20.12.2017 v znení Dodatku č. 1 žalovaný ako prenajímateľ prenechal žalobcovi do dočasného nájmu v návrhu špecifikované nebytové priestory za účelom prevádzkovania maloobchodnej predajne na predaj športového a outdoorového módného oblečenia vrátane príslušenstva. V súvislosti s vyhlásením mimoriadnej situácie uznesením Vlády Slovenskej republiky č. 111 z 11.03.2020 podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov z dôvodu ochorenia COVID-19 spôsobeným korona vírusom na území Slovenskej republiky bolo nariadené opatrenie Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky zo dňa 15.03.2020, ktorým boli s účinnosťou od 16.03.2020 na obdobie 14 dní uzatvorené maloobchodné prevádzky a prevádzky poskytujúce služby. Ďalším opatrením zo dňa 29.03.2020 bolo v nadväznosti na predchádzajúce opatrenie nariadené, že s účinnosťou od 30.03.2020 do odvolania sa uzatvárajú všetky maloobchodné prevádzky a všetky prevádzky poskytujúce služby (s výnimkami nevzťahujúcimi sa na žalobcu). V súvislosti s opatrením Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky zo dňa 21.04.2020 platí, že v rámci prvej fázy otvárania prevádzok bolo povolené otvorenie prevádzok, ktoré sa nevzťahuje na predmet nájmu žalobcu. Otváranie prevádzok s účelom nájmu prevádzkovania priestorov za účelom maloobchodného predaja oblečenia je plánované až vo štvrtjej fáze otvárania prevádzok. Žalobca mal za to, že vyhlásenie mimoriadnej situácie a opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR spôsobili právnu vadu na predmete nájmu, ktorú nespôsobil nájomca a ktorá má za následok nemožnosť užívať predmet nájmu dohodnutým alebo obvyklým spôsobom, pričom právo na neplatenie nájomného vzniká v zmysle ust. § 673 Občianskeho zákonníka, a teda priamo zo zákona. Právo neplatiť nájomné trvá až dovtedy, kým nedôjde k odstráneniu právnej vady a následnému umožneniu užívať vec dohodnutým, resp. obvyklým spôsobom.

4. Žalobca ako nájomca dňa 18.03.2020 zaslal žalovanému ako prenajímateľovi list, ktorým si uplatnil právo na neplatenie nájomného a požiadal o zľavu na poplatkoch, a to až do času odpadnutia právnej vady. Uvedený list bol doručený žalovanému dňa 25.03.2020. Listom zo dňa 06.04.2020 žalovaný ako prenajímateľ iba vo všeobecnosti odpovedal žalobcovi ako nájomcovi, že podľa jeho názoru nemá žalobca ako nájomca právo na neplatenie nájomného, resp. iných platieb. Vyslovil nesúhlas s existenciou akéhokoľvek nároku na neplatenie alebo pozastavenie platobných povinností z dôvodu vzniku prípadu vyššej moci. Žalovaný sa bránil tým, že nájomca môže do prenajatých priestorov vstupovať a užívať ich. Napriek uplatneniu zákonného práva na neplatenie nájomného si žalovaný ako prenajímateľ započítal pohľadávku - nájomné za mesiac apríl 2020 vo výške 4.639,54 Eur s DPH a pohľadávku - zmluvné poplatky za apríl 2020 vo výške 2.043,97 Eur s DPH jednostranným právnym úkonom na zmluvný preddavok, ktorý bol zložený vo výške 19.378,52 Eur a voči ktorému vystavil žalovaný faktúru č. 2006101397 vo výške 6.683,51 Eur s DPH. Žalovaný súčasne vystavil žalobcovi faktúru č. 2006101297 za nájomné za máj 2020 vo výške 4.639,54 Eur s DPH. Žalobca dňa 16.04.2020 tieto faktúry žalovanému vrátil a požiadal žalovaného o vystavenie dobropisu za nájomné za obdobie od 16.03.2020, kedy začalo platiť nariadenie Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, do 31.03.2020. Žalobca mal za to, že postup žalovaného, ktorým svoje domnelé pohľadávky započítal na zložený zabezpečovací preddavok, žalovaný učinil nad rámec jeho oprávnení, čím sa bezdôvodne obohatil a získal majetkový prospech bez právneho dôvodu.

5. Žalobca vyzval žalovaného na vydanie plnenia v sume 6.683,51 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia a jeho vrátenie v prospech zloženého zabezpečovacieho preddavku, na čo žalovaný dňa 24.04.2020 bez toho, aby sa vyjadril k žiadosti o vydanie bezdôvodného obohatenia, vrátil žalobcovi vrátené faktúry za nájomné za mesiac apríl 2020 a máj 2020 a opätovne zaslal žalobcovi list zo dňa 06.04.2020 ako odpoveď na uplatnenie práva žalobcom na neplatenie nájomného. Z vrátenia faktúr možno vyvodzovať, že uplatnenie práva na neplatenie nájomného žalovaný ignoruje.

6. Vo väzbe na obsah jednotlivých ustanovení Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.12.2017 a ust. § 5 ods. 1, 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov (ďalej len „ZoNPNP“), ust. § 720, § 673, § 675 Občianskeho zákonníka a ust. § 8 ZoNPNP žalobca zdôraznil, že zákonná úprava vyplývajúca zo ZoNPNP je vo vzťahu k všeobecnej úprave, ktorá je obsahom Občianskeho zákonníka, špeciálnou právnou úpravou, pričom osobitný predpis neobsahuje úpravu pre prípad, že prenajatú vec nemožno užívať dohodnutým spôsobom pre vady veci, ktoré nespôsobil nájomca. Osobitný právny predpis v ust. § 8 ZoNPNP špeciálne vo vzťahu k všeobecnému predpisu, ktorým je Občiansky zákonník, rieši len situáciu, ak predmet nájmu možno užívať dohodnutým spôsobom, ale obmedzene z dôvodu neplnenia zmluvných alebo zákonných povinností prenajímateľom.

7. Vo väzbe na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24.07.1997, sp. zn. Cdo 3/97 žalobca uviedol, že podľa ust. § 673 Občianskeho zákonníka nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať spôsobom dohodnutým alebo ak spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci. Žalobca mal za to, že uvedené zákonné ustanovenie predstavuje úpravu, ktorá za určitých podmienok zakladá nájomcu zbavenia povinnosti platiť nájomné. Pritom vady veci nemusia byť takého druhu, aby mali za následok úplnú nemožnosť užívania veci. V prípade sporu je však na nájomcovi, aby preukázal, že tu sú podmienky pre použitie ustanovenia § 673 Občianskeho zákonníka. Vo väzbe na ďalšie v návrhu označené rozhodnutia súdov Slovenskej republiky (rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 20.05.2015, sp. zn. 7Cob/36/2014, rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 15.11.2011, sp. zn. 6Co/62/2011) má žalobca za to, že právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného v prípade väd veci, ktoré nájomca „nespôsobil“ treba vykladať tak, že uvedený dôvod sa vzťahuje na všetky prípady nemožnosti užívania veci, okrem tých, ktoré nájomca spôsobil napríklad svojou nedbanlivosťou, pričom zákonná úprava nevyžaduje absolútnu nemožnosť užívania veci.

8. Potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi žalobcom a žalovaným žalobca opieral o to, že z postupu žalovaného vyplýva dôvodná obava, že aj v nasledujúcich mesiacoch bude žalovaný požadovať úhradu nájomného, bude neoprávnene uplatňovať jednostranné započítania voči založenému zmluvnému preddavku, žiadať jeho doplnenie a bude uplatňovať zaplatenie vysokých zmluvných pokút. Vzniká tak dôvodný predpoklad, že zložený zabezpečovací preddavok žalovaný neoprávnene vyčerpá a bude sa domáhať jeho doplnenia vymáhaním a zároveň si bude žalovaný uplatňovať právo na zaplatenie dojednej zmluvnej pokuty z titulu nedoplnenia preddavku na zmluvne dohodnutú úroveň. Výška zmluvných pokút, ktoré môžu byť uplatňované, je likvidačná. Žalobca zdôraznil, že po celú dobu jeho existencie až doposiaľ vždy všetky svoje záväzky voči obchodným partnerom, zamestnancom, či štátu bez výnimky uhrádzal riadne a včas. V súčasnosti nemá voči prenajímateľovi žiadne podližnosti. Žalobca nie je schopný dosahovať tržby a uhrádzať svoje záväzky a vytvárať zisk, a preto je jeho existencia ohrozená. Z uvedeného dôvodu nie je v súčasnosti objektívne schopný uhrádzať žalovaným ako prenajímateľom požadované platby. Žalovaný svojím postupom vytvára stav právnej a existenčnej neistoty žalobcu. Vzhľadom na právny názor žalovaného ohľadom uplatnenia práva na neplatenie nájomného a na nedôvodný zásah do zloženého zmluvného preddavku hrozí, že okrem nájomného a ďalších potrieb spojených s nájmom bude žalovaný od žalobcu požadovať úhradu zmluvných pokút bližšie uvedených v časti „Zmluvná úprava zabezpečovacieho preddavku a následkov spojených s neplatením nájomného“ tohto návrhu.

9. Keďže žalovaný už započítal ním tvrdené pohľadávky na nájomnom so zloženým preddavkom, je predpoklad, že tak bude pokračovať a pokiaľ bude žalobca nútený domáhať sa vrátenia neoprávnene započítaného preddavku, bude nútený tak spraviť prostredníctvom nákladného a zdĺhavého súdneho konania, čo aj s ohľadom na aktuálnu situáciu a na to, že takáto situácia sa opakuje aj u ďalších prenajímateľov v ďalších obchodných centrách mimo jedinej výnimky, by bolo pre žalobcu s vysokou pravdepodobnosťou likvidačné. Napriek aktuálnemu zákazu výpovede pre neplatenie nájomného, žalobcovi po jeho uvoľnení hrozí zo strany žalovaného ako prenajímateľa okrem likvidačných zmluvných pokút aj ukončenie zmluvy pre neuhradenie nájomného a sankcií za sporné obdobie a ďalšie značne vysoké zmluvné pokuty spojené s ukončením zmluvy.

10. Podaním doručeným súdu dňa 07.05.2020 žalobca navrhol zmenu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 30.04.2020 v časti časového a vecného vymedzenia navrhovaného neodkladného opatrenia tak, že na miesto navrhovaného obmedzujúceho trvania neodkladného opatrenia do právoplatného zrušenia uzatvorenia maloobchodných prevádzok v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu, navrhol nariadiť neodkladné opatrenie, a to za obdobie od účinnosti Opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození

verejného zdravia zo dňa 15.03.2020, číslo OLP/2595/2020 v spojení s Opatrením Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia zo dňa 29.03.2020 č. OLP/2777/2020, v ktorých boli odo dňa 16.03.2020 od 06:00 hod. do odvolania uzatvorené maloobchodné prevádzky v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu do právoplatného a účinného zrušenia uzatvorenia maloobchodných prevádzok v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu. Súčasne žiadal zmenu neodkladného opatrenia v časti, v ktorej navrhol nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému súd uloží povinnosť nielen zdržať sa výkonu zmluvných práv vyplývajúcich zo zmluvy o nájme nebytových priestorov, ale tento rozšíril o povinnosť zdržať sa taktiež uplatňovania nárokov zo zmluvy vyplývajúcich, a to v rozsahu vymedzenom pod bodmi a. až j. pôvodného návrhu.

11. K navrhovanej zmene návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia okresný súd uviedol, že o návrhu neodkladného opatrenia v znení vykonanej zmeny rozhodol vo väzbe na obsah zákonného ust. § 123 ods. 2, § 140 ods. 1 a § 141 CSP bez rozhodovania o pripustení zmeny návrhu, keďže k zmene návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia došlo pred dorúčením neodkladného opatrenia žalovanému.

12. Po oboznámení sa s obsahom spisu a na základe žalobcom predložených listinných dôkazov špecifikovaných v odseku 11. odôvodnenia, za aplikácie ust. § 324 ods. 1, 2, 3, § 325 ods. 1, § 325 ods. 2 písm. c), d), § 326 ods. 1, § 329 ods. 2, Čl. 17, Čl. 2 ods. 1, 2 CSP okresný súd dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia.

13. Primárne okresný súd konštatoval, že v predmetnej právnej veci bol podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania v zmysle ust. § 324 ods. 1 CSP, pričom predpokladom jeho vydania je skutočnosť, že sledovaný účel navrhovaným neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením podľa ust. § 324 ods. 3 CSP.

14. Všeobecne k inštitútu neodkladného opatrenia okresný súd poukázal na ust. § 326 ods. 1 CSP a uviedol, že k základným podmienkam pre nariadenie neodkladného opatrenia patrí opisanie skutočností odôvodňujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, uvedenie skutočností, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán.

15. Okresný súd vyhodnocoval otázku, či žalobcom opísané skutočnosti a predložené listinné dôkazy osvedčujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov spôsobom navrhovaným žalobcom. Nevyhnutným predpokladom je tiež splnenie všeobecnej požiadavky, aby sa neodkladným opatrením medzi stranami nevytvoril nenávratný stav, a to v prípade, že by poskytnutá ochrana nemala oporu v konečnom rozhodnutí vo veci samej, všetko pri zohľadnení miery ohrozenia alebo porušenia práva žalobcu odôvodňujúci navrhovaný zásah do právnych vzťahov strán sporu. Všetky uvedené podmienky neodkladného opatrenia okresný súd posudzoval kumulatívne, tzn. že v prípade nesplnenia čo i len jednej z nich, nie je možné návrhu neodkladného opatrenia vyhovieť. Neodkladné opatrenie sa teda vydáva iba v prípade ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená (§ 325 ods. 1 CSP).

16. K podmienke osvedčenia tvrdeného nároku, okresný súd uviedol, že predloženou nájomnou zmluvou žalobca osvedčil existenciu zmluvného - nájomného vzťahu medzi stranami, na základe ktorého žalovaný ako prenajímateľ prenechal žalobcovi ako nájomcovi do dočasného nájmu nebytové priestory bližšie špecifikované v čl. 1 nájomnej zmluvy na dohodnutý účel (čl. 2 nájomnej zmluvy) za dojednané nájomné (podľa čl. 4 nájomnej zmluvy). Žalobca rovnako preukázal, že vo väzbe na prijaté opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia, ktorými došlo k uzatvoreniu v opatrení určených maloobchodných prevádzok a prevádzok poskytujúcich služby, bolo žalobcovi ako nájomcovi znemožnené užívať predmet nájmu dohodnutým alebo obvyklým spôsobom, z ktorej skutočnosti žalobca dovodzoval právnu vadu na predmete nájmu a v jej dôsledku vznik práva na neplatenie nájomného, ktoré si žalobca ako nájomca uplatnil u žalovaného listom zo dňa 18.03.2020, doručeným žalovanému dňa 25.03.2020. Z obsahu návrhu a predložených listinných dôkazov vyplývalo, že žalovaný nárok na zľavu, resp. neplatenie nájomného žalobcom neakceptoval, čoho dôsledkom bol postup žalovaného, ktorý si jednostranným právnym úkonom započítal dlžné nájomné za vymedzené obdobie na zmluvný preddavok zložený žalobcom a súčasne si uplatnil voči žalobcovi nájomné za mesiac máj 2020, a to napriek žalobcom uplatnenému právu na neplatenie nájomného. Z postupu

žalovaného, ktorý bez vyjadrenia k žalobcom uplatnenému právu na vydanie započítanej pohľadávky z titulu bezdôvodného obohatenia vrátil žalobcovi faktúry vystavené za mesiac apríl 2020 a máj 2020, žalobca dovodzoval, že žalovaný uplatnenie práva žalobcom na neplatenie nájomného ignoruje.

17. Okresný súd skonštatoval, že medzi stranami je sporné, či na strane žalobcu vzniklo právo na zľavu, resp. neplatenie nájomného z dôvodu dočasnej nemožnosti užívania prenajatej veci z dôvodov, za ktoré žalobca nezodpovedá. Žalobca dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia opieral o potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným akcentujúc dôvodnú obavu, že v nasledujúcich mesiacoch bude žalovaný požadovať úhradu nájomného, bude neoprávnene uplatňovať jednostranné započítania voči zloženému zmluvnému preddavku a žiadať jeho doplnenia a bude uplatňovať zaplatenie vysokých zmluvných pokút. Keďže žalovaný už započítal ním tvrdené pohľadávky na nájomnom so zloženým preddavkom, žalobca vychádzal z predpokladu, že bude nútený domáhať sa vrátenia neoprávnene započítaného preddavku prostredníctvom zdĺhavého súdneho konania, čo v prípade aj ďalších prenajímateľov v ďalších obchodných centrách môže byť pre žalobcu likvidačné. Žalobca vníma hrozbu ukončenia zmluvy pre neuhradenie nájomného a sankcií za sporné obdobie a ďalších vysokých zmluvných pokút spojených s ukončením zmluvy, a to napriek aktuálnemu zákazu výpovede pre neplatenie nájomného po následnom uvoľnení prijatých opatrení.

18. Za právne významné okresný súd hodnotil žalobcom vymedzený predmet budúceho súdneho konania, ku ktorému sa procesné zabezpečenie formou neodkladného opatrenia viaže. Žalobca formuloval návrh neodkladného opatrenia tak, aby súd nariadil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu zmluvných práv a uplatňovania si nárokov z nich vyplývajúcich, a to pred rozhodnutím vo veci samej s argumentáciou, že pokiaľ bude žalovaný pokračovať v započítaní pohľadávok z titulu nájomného na zložený preddavok, bude žalobca nútený domáhať sa vrátenia neoprávnene započítaného preddavku v súdnom konaní, resp. jeho doplnenia žalovaným.

19. Vzhľadom na čiastočné prelomenie zásady rovnosti strán a jednostrannosť predložených dôkazov, okresný súd posudzoval vo väzbe na žalobcom vymedzený predmet budúceho súdneho konania osvedčenie nielen existencie právneho vzťahu medzi žalobcom a subjektom, ktorý má byť neodkladným opatrením obmedzený, ale tiež z pohľadu z toho právneho vzťahu vyplývajúceho nároku alebo práva žalobcu, pre ktoré žalobca požaduje ochranu.

20. Okresný súd poukázal na to, že právny záujem v prípade návrhu neodkladného opatrenia poskytujúceho úpravu pomerov strán sa prejavuje skutočnou potrebou navrhovanej úpravy, ktorou sa dosiahne a zabezpečí účel sledovaný v základnom konaní, prípadne vytvorí účinný a efektívny prostriedok na riešenie akútnej situácie medzi stranami sporu, pričom obmedzenie subjektu, proti ktorému neodkladné opatrenie smeruje, musí zodpovedať miere porušenia alebo ohrozenia práva žalobcu, teda účinky neodkladného opatrenia nesmú neprimeraným spôsobom zasiahnuť do právnych vzťahov strán sporu.

21. Okresný súd zvýraznil, že všetky podmienky neodkladného opatrenia skúmal vo väzbe na predmet budúceho konania vo veci samej, nakoľko iba v súvislosti s nárokom uplatneným v meritórnom konaní je možné posúdiť, či je správne zvolený okruh strán konania, či je naozaj potrebné upraviť právne vzťahy medzi stranami prostredníctvom inštitútu neodkladného opatrenia, či je vhodne zvolený druh neodkladného opatrenia a efektívne naformulovaný jeho obsah, ako aj celkovú opodstatnenosť jeho nariadenia a primeranosť ukladanej povinnosti.

22. Pokiaľ žalobca vymedzil predmet budúceho konania ako uplatnenie pohľadávky na vrátenie neoprávnene započítaného preddavku z právneho titulu vydania bezdôvodného obohatenia, resp. jeho vrátenie v prospech zloženého zabezpečovacieho preddavku, tak vo vzťahu k takto vymedzenému predmetu budúceho konania okresný súd posudzoval, či je naozaj potrebné upraviť právne vzťahy medzi žalobcom a žalovaným prostredníctvom navrhovaného neodkladného opatrenia z pohľadu vhodnosti zvoleného druhu a efektívnosti naformulovaného obsahu s dôrazom na opodstatnenosť a primeranosť ukladanej povinnosti.

23. Primárne okresný súd vychádzal z povahy a zmluvnej úpravy preddavku na nájomné podľa stranami uzatvorenej nájomnej zmluvy, ktorá určuje jeho výšku, účel použitia, spôsob úhrady a následky jeho nedoplnenia. Pre prípad, ak nájomca nezloží alebo nedoplní preddavok (alebo jeho časť) v termíne

a spôsobom dohodnutým v zmluve, prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy a preddavok (resp. už zaplatená časť preddavku) prepadá ako zmluvná pokuta za porušenie tejto povinnosti v prospech prenajímateľa. Z ostatného obsahu zmluvy nesporne vyplýva, že dohodnutý preddavok predstavuje zmluvnú zábezpeku nárokov prenajímateľa pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti nájomcu z uzatvorenej zmluvy. Teda nejedná sa o sumu, s ktorou by počas trvania nájomnej zmluvy mal oprávnenie akýmkoľvek spôsobom nakladať žalobca ako nájomca. V takejto situácii žalobca nebol oprávnený domáhať sa jeho vydania, prípadne inej dispozície s ním, pokiaľ zmluvný vzťah medzi stranami trvá.

24. Prípadné porušenie povinnosti doplniť zmluvne stanovený preddavok na nájomné, zakladá právo žalovaného ako prenajímateľa nájomnú zmluvu ukončiť jednostranným odstúpením, ktoré však zákonná úprava vykonaná zákonom 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, nepripúšťa. V zmysle ust. § 3b citovanej právnej úpravy prenajímateľ nemôže do 31.12.2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti vrátane nájomu bytu alebo nebytového priestoru, pre omeškanie nájomcu s platením nájomného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom, splatného v období od 01.04.2020 do 30.06.2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté. V zmysle ust. § 6 citovanej právnej úpravy v čase do 31.05.2020 nemožno pristúpiť k výkonu záložného práva. Úkony smerujúce k výkonu záložného práva v čase odo dňa účinnosti tohto zákona do 31.05.2020 sú neúčinné. Z uvedeného okresný súd konštatoval, že vo vzťahu k žalobcom vymedzenému budúcemu súdному konaniu nevzhladol potrebu zásahu do právneho pomeru strán v podobe uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu zmluvných práv a uplatňovania nárokov z nich vyplývajúcich. Žalobca neosvedčil existenciu nároku, vo vzťahu ku ktorému požaduje ochranu navrhovaným neodkladným opatrením, neosvedčil skutočnosť ohrozenia prípadného súdneho výkonu rozhodnutia a rovnako žalobca neosvedčil naliehavosť a potrebnosť navrhovaného neodkladného opatrenia. Aktuálna právna úprava zákona č. 62/2020 Z.z. vymedzuje právny rámec pre poskytnutie dočasnej ochrany podnikateľom, ktorí sú zasiahnutí negatívnymi dopadmi šírenia nákazlivej choroby COVID-19. Za najvýznamnejšiu však okresný súd považoval skutočnosť, že opodstatnenosť navrhovaného neodkladného opatrenia je potrebné vždy posudzovať v pomere k charakteru budúceho sporu a vo vzťahu k takémuto konaniu súd hodnotí, či sa právne postavenie žalobcu trvaním prípadného súdneho konania zhorší do takej miery, že je otáznou, či sa žalobcovi oplatí domáhať sa konečnej súdnej ochrany v konaní vo veci samej, prípadne či bez nariadenia neodkladného opatrenia by ochrana vo vzťahu k žalobcovi bola výrazne znížená, čo nepochybne súvisí aj s otázkou proporcionality, keď na základe žalobcom namietaného postupu žalovaného pri započítavaní svojich pohľadávok voči zloženému preddavku na nájomné, žalobca navrhovaným neodkladným opatrením žiada uloženia povinnosti zdržať sa základných práv prenajímateľa vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy, ako je právo na základné nájomné a s tým súvisiacich ďalších práv prenajímateľa v postavení veriteľa pohľadávok.

25. Podľa okresného súdu nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia v predmetnej veci by došlo k neprípustnému a neprimeranému zásahu do výkonu práv žalovaného ako vlastníka prenajatej veci. Nariadením takéhoto neodkladného opatrenia dochádza k zásahu do základných práv povinnej osoby, a to najmä do základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR, základného práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť v zmysle čl. 35 ods. 1 Ústavy SR. V takom prípade neodkladné opatrenie rešpektujúc princíp proporcionality nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu neodkladným opatrením, o to viac, ak nárok, ktorému má byť navrhovaným neodkladným opatrením poskytnutá ochrana, je v čase rozhodovania súdu o neodkladnom opatrení sporným, navyše ak žalobca neosvedčil ani vecnú súvislosť medzi obsahom navrhovaného neodkladného opatrenia a budúcim konaním vo veci samej, t.j. efektívnosť zásahu do práv žalovaného v podobe zákazu uplatňovania práva na nájomné a sankcií za porušenie zmluvných povinností žalovaným a ostatných práv vyplývajúcich veriteľom pohľadávok priamo zo zákona (uskutočňovať v medziach zákona právne úkony započítania pohľadávok, ukončenia zmluvných vzťahov, postúpenia pohľadávok), pokiaľ predmetom budúceho konania má byť žalobcom uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, resp. doplnenie žalobcom zloženého preddavku žalovaným.

26. Okresný súd dospel k záveru, že žalobca v konaní neosvedčil splnenie základných kumulatívnych podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, najmä potrebu dočasnej úpravy pomerov strán a bez toho, že by prejudikoval výsledok sporu vo veci samej, mal okresný súd za to, že žalobca v konaní neosvedčil ani primeranosť navrhovaného neodkladného opatrenia vo vzťahu k ním tvrdenému spornému nároku.

27. Nakoľko zamietnutím návrhu neodkladného opatrenia sa konanie končí, okresný súd rozhodoval aj o nároku na náhradu trov konania, a to podľa ustanovenia § 256 ods. 1 CSP, v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 CSP. Konštatoval, že žalovanému ako úspešnej procesnej strane svedčí nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi. Nakoľko však v prejednávanej veci nebolo preukázané, že žalovanému vznikli v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva trovy konania, rozhodol okresný súd tak, že žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

28. Proti tomuto uzneseniu v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. K okresným súdom tvrdenému neosvedčeniu rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov žalobca poukázal na návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a uviedol, že potreba neodkladnej úpravy pomerov je daná najmä tým, že žalovaný nerešpektoval žalobcom uplatnené zákonné právo na neplatenie nájomného a že žalovaný realizoval jednostranné úkony (o.i. zápočty), z ktorých je zrejmé, že žalobcovi hrozia likvidačné zmluvné pokuty a iné sankcie, na ktoré žalovanému nevznikol nárok a voči ktorým by sa žalobca musel brániť nákladnou a časovo náročnou žalobou, na čo s ohľadom na situáciu vyvolanú pandémiou nebude mať čas, ani prostriedky, s čím sa okresný súd relevantným spôsobom nevysporiadal, nezaujal stanovisko k uplatnenému právu žalobcom na neplatenie nájomného (jeho zákonnosti a dôvodnosti) a v nadväznosti na to aj nedôvodných úkonov žalovaného zasahujúcich v neprimeranom rozsahu do práv žalobcu, a preto je uznesenie v tejto časti nepreskúmateľné. Žalobca mal za to, že ak si v súlade so zákonom uplatnil právo na neplatenie nájomného, všetky úkony žalovaného realizované z dôvodu ignorovania uplatneného práva na neplatenie nájomného sú potom neoprávnené, a týmto je daná dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia a potreby neodkladnej úpravy pomerov.

29. K tvrdenému neosvedčeniu naliehavosti a potrebnosti navrhovaného neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že predloženými dôkaznými prostriedkami preukázal naliehavosť a potrebnosť nariadenia neodkladného opatrenia, ktorá spočíva v neoprávnenom konaní žalovaného, ktorý ignoruje žalobcom uplatnené právo na neplatenie nájomného a z tohto titulu preto hrozia žalobcovi likvidačné zmluvné pokuty a iné sankcie. Súd prvej inštancie síce poukázal na ust. § 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 v znení zákona č. 92/2020 Z.z., v zmysle ktorého platí, že žalovaný ako prenajímateľ nemôže do 31. decembra 2020 so žalobcom ako nájomcom ukončiť zmluvu z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného (vrátane úhrad za plnenie obvykle spojených s nájomom) za obdobie od 01.04.2020 do 30.06.2020, uplatnenie ostatných sankcií však týmto zákonom nie je dotknuté (ako napr. uplatnenie zmluvných pokút o.i. uplatnených z toho dôvodu, že žalobca ako nájomca neuhradil a nedoplnil žalovaným neoprávnené stiahnutý zmluvný preddavok do zmluvou požadovanej výšky). Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nezohľadnil skutočnosť, že uplatnenie ostatných sankcií žalovaným ako prenajímateľom uvedený zákon žiadnym spôsobom neobmedzuje.

30. K okresným súdom tvrdenému neosvedčeniu skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť, existenciu a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, tento v odseku 24. uznesenia správne uviedol, že medzi žalobcom a žalovaným je sporné, či na strane žalobcu vzniklo právo na zľavu, resp. neplatenie nájomného z dôvodu dočasnej nemožnosti užívania prenajatej veci z dôvodov, za ktoré žalobca (objektívne) nezodpovedá (z dôvodu právnej vady). Práve posúdenie existencie tohto nároku vzniknutého z uplatnenia práva na neplatenie nájomného súdom je rozhodujúcou skutočnosťou, ktorá má rozhodujúci vplyv na nariadenie neodkladného opatrenia a na posúdenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd prvej inštancie však napriek správnej identifikácii nároku a súvisiacej právnej otázky oprávnenosti uplatnenia práva na neplatenie nájomného túto žiadnym spôsobom nezodpovedal, nezaujal k nej stanovisko a žiadnym spôsobom neuviedol, či je nerešpektovanie uplatneného nároku na neplatenie nájomného žalovaným správne a zákonné, a preto je v tejto časti uznesenie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné.

31. Podľa žalobcu súd prvej inštancie nesprávne uviedol, že žalobca mal vymedziť predmet budúceho konania ako uplatnenie pohľadávky na vrátenie neoprávnene započítaného preddavku z právneho titulu vydania bezdôvodného obohatenia, resp. jeho vrátenie v prospech zloženého zabezpečovacieho preddavku. Žalobca formuloval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako podanie bez potreby vyvolania konania vo veci samej, z ktorého znenia a návrhu petitu nevyplývala povinnosť iniciovať iné konanie a takto nariadené neodkladné opatrenie by bolo dostatočným podkladom pre neodkladnú a trvalú úpravu pomerov medzi žalobcom a žalovaným vo vzťahu k vymedzenému obdobiu požadovaného zdržania sa realizácie zmluvných práv žalovaného. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia požadoval odstránenie príčiny - zabráneniu nerešpektovania uplatneného práva na neplatenie nájomného a zabráneniu následným možným sankciám vyplývajúcim z tohto nerešpektovania a nie následku - vráteniu zábezpeky do zloženého preddavku. V tomto zmysle žalobca poukazuje na komentár k ust. § 324 CSP. Podľa žalobcu okresný súd nesprávnym právnym posúdením veci porušil právo žalobcu na súdnu ochranu.

32. Vo vzťahu k neosvedčeniu skutočnosti ohrozenia prípadného súdneho výkonu rozhodnutia, žalobca poukázal na to, že osvedčovanie skutočností ohrozenia prípadného súdneho výkonu rozhodnutia sa realizuje v prípadoch spočívajúcich v neoprávnenom konaní protistrany smerujúcich k potenciálnemu zmareniu výkonu rozhodnutia (napríklad zbavovanie sa majetku žalovanej osoby), čo neplatí pri nariaďovaní neodkladného opatrenia z dôvodu potrebnosti bezodkladne upraviť pomery. Pri bezodkladnom upravovaní pomerov je nevyhnutné osvedčiť existenciu právnych vzťahov a práve bezodkladnosť úpravy pomerov, ktorú žalobca vo svojom návrhu riadne vymedzil a osvedčil (čl. VI. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia). Preto je odôvodnenie súdu prvej inštancie v tejto časti nepreskúmateľné.

33. Žalobca nesúhlasil so záverom, že by požadované nariadenie neodkladného opatrenia neprimerane zasahovalo do práv žalovaného. Poukázal na to, že je to práve žalovaný, ktorý svojim konaním neprimerane zasahuje do práv žalobcu a jeho práva porušuje tým, že nerešpektuje ním uplatnené právo na neplatenie nájomného a bez odôvodnenia, dokonca bez zaujatia stanoviska k uplatnenému nároku žalobcu, žalovaný neoprávnene uplatňuje zmluvné ustanovenia, ktorými spôsobuje a vyvoláva hrozbu likvidačných zmluvných pokút a sankcií. V tomto zmysle žalobca poukázal na právnu zásadu nemo turpitudinem suam allegare potest - a teda že nikto nemôže mať prospech z vlastného protiprávneho konania. Okrem toho žalobca v hraniciach zásady primeranosti navrhoval aj samotný petit návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom navrhol bezodkladnú úpravu pomerov len za obdobie trvania obmedzení vzniknutých opatreniami Úradu verejného zdravotníctva SR, počas ktorých mu bolo objektívne znemožnené užívanie predmetu nájmu zmluvne dohodnutým spôsobom (teda od 16.03.2020 do 19.05.2020) s účinkami povinnosti zdržať sa výkonu týchto práv žalovaným za vymedzené obdobie do budúca. Pokiaľ žalovaný bude mať po prípadnom vydaní neodkladného opatrenia za to, že mu nárok na nájomné za sporné obdobie, ako aj nárok na uplatnenie sankcií súvisiacich s neuhradením nájomného za sporné obdobie vznikol, môže podať žalobu na ich zaplatenie.

34. Žalobca považoval výrok o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania za nesprávny a vychádzajúci z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že žiadnym spôsobom procesne nezavinil zastavenie konania, pričom uvedené ustanovenie by sa aplikovalo v tom prípade, ak by takéto zastavenie konania zavinil žalobca napríklad tým, že by zobral návrh späť alebo by konanie bolo zastavené v dôsledku nedostatku jeho procesných právomocí. Okresný súd preto nesprávne aplikoval ustanovenia CSP a v tejto časti je rozhodnutie nesprávne. Navrhol napadnuté uznesenie zmeniť a nariadiť neodkladné opatrenie v zmysle návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v znení zmeny petitu zo dňa 07.05.2020.

35. Postupom krajského súdu podľa ust. § 329 ods. 1 v spojení s § 344 CSP bolo žalovanému umožnené vyjadriť sa k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle podania krajského súdu zo dňa 17.06.2020, ktorú možnosť žalovaný do momentu rozhodnutia krajským súdom v lehote stanovenej nevyužil, na výzvu nereagoval.

36. Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§ 34 CSP) postupom bez nariadenia pojednávania prejednal odvolanie žalobcu za aplikácie ust. § 379, § 380 ods. 1 CSP a napadnuté uznesenie okresného súdu potvrdil podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vo výroku vecne správne rozhodnutie. Rozhodnutie bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

37. Podľa ust. § 379 CSP v spojení s ust. § 380 ods. 1 CSP odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

38. Za viazanosti vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami bolo napadnuté uznesenie okresného súdu preskúmané v medziach odvolacích dôvodov žalobcu obsiahnutých v písomne podanom odvolaní zo dňa 29.05.2020 (č.l. 106-108 spisu).

39. Primárne vo vzťahu k namietanej vade nepreskúmateľného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia okresného súdu odvolací súd uvádza, že v rámci svojho konania mal spôsobilý predmet posudzovania, a to uznesenie okresného súdu s náležitosťami vyžadovanými ust. § 220 ods. 2 CSP, keďže okresný súd v dostatočnom rozsahu uviedol svoje skutkové a právne závery v súvislosti s posúdením žalobcovho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Krajský súd po oboznámení sa s rozsahom odôvodnenia napadnutého uznesenia okresného súdu konštatuje, že tento spĺňa všetky atribúty v časti svojho odôvodnenia vyžadované ust. § 220 ods. 2 CSP. V tejto súvislosti sa primerane poukazuje aj na ustálenú rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR, podľa ktorej „...odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka konania na spravodlivý súdny proces (m.m. IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04). Ani judikatúra ESLP nevyžaduje, aby v odôvodnení rozhodnutia bola daná odpoveď na každý argument účastníkov konania. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné“. Splnenie povinnosti odôvodniť rozhodnutie je posudzované so zreteľom na konkrétny prípad. Judikatúra ESLP nevyžaduje, aby v odôvodnení rozhodnutia bola daná odpoveď na každý argument účastníkov konania. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné. Podľa názoru krajského súdu predmetné rozhodnutie napadnuté odvolaním žalobcu uvedené atribúty spĺňa. Ak rozhodnutie okresného súdu je riadnym spôsobom odôvodnené, v súlade so zákonnými požiadavkami vyplývajúcimi z ust. 220 ods. 2 CSP, potom v rovine dostatočnosti odôvodnenia je súčasne aj preskúmateľné Krajským súdom v Žiline ako súdom odvolacím.

40. Predovšetkým je potrebné konštatovať, že odvolací súd nemal dôvod nesúhlasiť s podstatou argumentácie použitej súdom prvej inštancie na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (čím treba rozumieť nutnosť stotožnenia sa s tými dôvodmi, pre ktoré bolo podľa súdu prvej inštancie treba návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť). Odôvodnenie napadnutého uznesenia totiž nevykazovalo žiadne logické, skutkové ani právne medzery, bolo preto i objektívne presvedčivým (ktorou presvedčivosťou tu samozrejme je nutné mať na mysli schopnosť presvedčiť kohokoľvek s výnimkou toho, kto má záujem na celkom inom výsledku konania) a odvolaciemu súdu poskytovalo možnosť sa i len obmedziť na konštatovanie správnosti dôvodov súdu prvej inštancie § 387 ods. 2 CSP.

41. Podľa ust. § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

43. Podľa ust. § 326 ods. 1 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.

44. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

46. Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

47. Odvolací súd k inštitútu neodkladného opatrenia vo všeobecnosti uvádza, že pre posúdenie odvolacích dôvodov žalobcu a zhodnotenie, či boli splnené zákonné podmienky pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, bolo potrebné podľa Civilného sporového poriadku vyhodnotiť, či takéto neodkladné opatrenie je nevyhnutné nariadiť, pre ktoré nariadenie sa vyžaduje potreba bezodkladnej úpravy pomerov alebo obava, že môže byť ohrozená exekúcia. V zmysle ust. § 326 ods. 1 CSP je ten, kto požaduje nariadenie neodkladného opatrenia, povinný opísať rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň je povinný opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Z týchto zákonných ustanovení plynie, že nielen k dátumu konania a rozhodovania okresným súdom, ale aj k dátumu rozhodovania krajským súdom ako súdom odvolacím je daná požiadavka kumulatívneho splnenia podmienok, za ktorých môže dôjsť k nariadeniu neodkladného opatrenia. Týmito podmienkami sú: 1/ hodnoverné opísanie skutočností odôvodňujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2/ uvedenie skutočností, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Vzhľadom k potrebe kumulatívneho splnenia oboch týchto podmienok je možné návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovieť len vtedy, ak sú tieto podmienky naplnené súčasne. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

48. Už zo samotného terminologického a jazykového výkladu názvu tohto procesného inštitútu vyplýva jeho charakter a zásada „neodkladnosti“ takéhoto opatrenia. Vzhľadom na závažnosť právnych následkov, ktoré zákon s jeho nariadením spája a skutočnosť, že zasahuje podstatným spôsobom do práv druhého subjektu a obmedzuje ho, a to bez existencie samotného meritórneho rozhodnutia súdu, je nevyhnutné, s prihliadnutím na všetky okolnosti prípadu zvažovať relevantnosť a nevyhnutnosť takéhoto zásahu do subjektívneho práva. Jeho nariadenie je namieste len v prípadoch, kedy existujú konkrétne okolnosti preukazujúce neodkladnosť takejto úpravy.

49. Súd poskytuje zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda treba skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Pri rozhodovaní o takejto dočasnej úprave sa vychádza len zo stavu, ktorý je tu v čase rozhodovania o návrhu na neodkladné opatrenie. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, t.j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v konaní.

50. Okresný súd vecne správne uviedol, ak mal za to, že žalobca neosvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov. V podstate žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným okresnému súdu dňa 06.05.2020 domáhal uloženia zákazu žalovanému zdržať sa výkonu práv a uplatnenia nárokov zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. B 0.1 zo dňa 20.12.2017 za rozhodné obdobie od 16.03.2020 do právoplatného a účinného zrušenia uzatvorenia maloobchodných prevádzok v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu, a to

a. práva na základné nájomné podľa čl. 4 bodu 4.3. zmluvy,

b. práva na úrok z omeškania a zmluvnú pokutu pre nezaplatenie nájomného a nedoplnenie preddavku podľa čl. 7 bodu 7.1. zmluvy,

c. práva na započítanie prijatých platieb podľa čl. 7 bodu 7.7. zmluvy na pohľadávky alebo nároky žalovaného na nezaplatené nájomné,

d. práva na realizáciu jednostranného zápočtu na zložený preddavok nájomcom v zmysle čl. 7 bodu 7.8. zmluvy,

e. práva na výpoveď zmluvy podľa čl. 9 bodu 9.3.2. písm. b) zmluvy,

f. práva na odstúpenie od zmluvy podľa čl. 9 bodu 9.4. zmluvy pre nezaplatenie nájomného a pre nezaplatenie úroku z omeškania a zmluvnej pokuty pre nezaplatenie nájomného a nedoplnenie preddavku podľa čl. 7 bodu 7.1. a bodu 7.2. zmluvy,
g. práva od zmluvy odstúpiť a práva na zmluvnú pokutu podľa čl. 9 bodu 9.8. zmluvy pre nedoplnenie preddavku,
h. práva na zmluvnú pokutu podľa čl. 9 bodu 9.9. zmluvy pre skončenie nájmu z dôvodu nezaplatenia nájomného,
i. práva postúpiť podľa čl. 8 bodu 8.5.2. zmluvy na tretiu osobu práva, pohľadávky a nároky uvedené pod písmenom a/ až h/ na tretiu osobu,
j. práva zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva podľa čl. 8 bodu 8.5.3. zmluvy na práva pohľadávky a nároky uvedené pod písm. a/ až h/,
a to za obdobie od účinnosti Opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia zo dňa 15.03.2020, č. OLP/2595/2020 v spojení s opatrením Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia zo dňa 29.03.2020, č. OLP/2777/2020, ktorým boli odo dňa 16.03.2020 od 6:00 hod. do odvolania uzatvorené maloobchodné prevádzky v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia a vzťahujúcich sa na žalobcu, do právoplatného a účinného zrušenia uzatvorenia maloobchodných prevádzok v obchodných centrách s predmetom predaja oblečenia vzťahujúcich sa na žalobcu, keďže mal za to, že napriek tomu, že uplatnil zákonné právo na neplatenie nájomného, žalovaný neoprávnene realizuje jednostranné započítania bez právneho titulu, hrozí, že okrem nájomného a ďalších platieb spojených s nájmom bude od žalobcu požadovať úhradu zmluvných pokút, čo by bolo pre žalobcu likvidačné a bol by nútený domáhať sa neoprávnene započítaného preddavku prostredníctvom súdneho konania.

51. V štádiu konania a rozhodovania krajským súdom bolo osvedčené trvanie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. B 0.1 zo dňa 20.12.2017 uzavretej medzi stranami podľa zákona č. 116/1990 Zb. a z nej vyplývajúce vzájomné práva a povinnosti, že v súvislosti s opatreniami Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia, došlo k uzatvoreniu v opatrení určených maloobchodných prevádzok a prevádzok poskytujúcich služby, bolo žalobcovi ako nájomcovi znemožnené užívať predmet nájmu dohodnutým alebo obvyklým spôsobom ako aj, že došlo k zrušeniu tohto opatrenia, na ktoré žalobca odkázal. Aj k uvedenému stavu bol krajský súd povinný v štádiu svojho konania a rozhodovania prihlíadať.

52. Pokiaľ žalobca kládol dôraz na to, že žalovaný nerešpektoval žalobcom uplatnené zákonné právo na neplatenie nájomného a realizoval jednostranné úkony, na ktoré mu nevznikol nárok a voči ktorým by sa musel brániť, na čo nebude mať čas a ani prostriedky, a preto sa domáha ochrany nariadením neodkladného opatrenia, tak je potrebné uviesť, že obdobie, za ktoré požaduje žalobca bezodkladnú úpravu pomerov uplynulo a už v štádiu konania o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia bola medzi stranami spornosť v tom, či na strane žalobcu vzniklo právo na zľavu, resp. neplatenie nájomného z dôvodu dočasnej nemožnosti užívania prenajatej veci z dôvodov, za ktoré žalobca nezodpovedá. Teda medzi stranami tu už bol spor o nároku/-och žalobcu, ktorý môže byť predmetom budúceho súdneho konania.

53. Tvrdenie žalobcu, že formuloval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako podanie bez potreby vyvolania konania vo veci samej a takto nariadené neodkladné opatrenie by bolo dostatočným podkladom pre neodkladnú a trvalú úpravu pomerov medzi žalobcom a žalovaným, podľa názoru odvolacieho súdu neobstojí. V prípade nariadenia neodkladného opatrenia v znení požadovanom žalobcom, by nariadené neodkladné opatrenie nevykazovalo charakter dočasnosti a predbežnosti poskytovanej ochrany, nariadené neodkladné opatrenie by konzumovalo vec samu. Predsa, ak žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, čo správne zhodnotil okresný súd, budúci predmet konania vymedzil ako uplatnenie pohľadávky na vrátenie neoprávnene započítaného preddavku titulom vydania bezdôvodného obohatenia, keď o.i. uviedol, že, preto žalovaného požiadal listom zo dňa 21.04.2020, aby započítané pohľadávky spolu vo výške 6.683.51 Eur vydal z titulu bezdôvodného obohatenia späť a tieto vrátil v prospech zloženého zabezpečovacieho preddavku“, a petit neodkladného opatrenia formuloval aj ako zákaz uplatňovania nárokov vyplývajúcich zo zmluvy o nájme, tak výroku, ktorým by bola uložená povinnosť žalovanému vydať bezdôvodné obohatenie, resp. plniť iné zmluvné nároky, musí nutne predchádzať dokazovanie.

54. Napokon v zhode s okresným súdom aj odvolací súd pri rozhodovaní zoberal do úvahy rovnováhu individuálnych záujmov, ktoré by mohli byť nariadením neodkladného opatrenia dotknuté, zhodnotil a porovnal záujmy strany, v prospech ktorej sa má neodkladné opatrenie nariadiť a záujmy strany, ktorú môže nariadenie neodkladného opatrenia poškodiť, pretože pri aplikácii dočasnej úpravy právnych vzťahov je významným atribútom aj zásada proporcionality. Neodkladným opatrením, v znení tak ako ho navrhuje žalobca, by došlo k neprimeranému obmedzeniu žalovaného ako vlastníka prenajatej veci (Čl. 20 Ústavy SR) ako i výkonu jeho podnikateľskej činnosti, t.j. práva podnikat' (Čl. 35 Ústavy SR), keďže žalobca prakticky navrhuje zakázať žalovanému výkon zmluvných a zákonných práv a uplatňovanie nárokov zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. B 0.1 zo dňa 20.12.2017 za rozhodné obdobie od 16.03.2020 do 05.05.2020, čím by došlo k zásahu do základných práv tejto povinnej osoby. Navyše absencia nevyhnutnosti bezodkladnej úpravy pomerov v podobe ohrozenia práv žalobcu za stavu prijatej právnej úpravy ust. § 3b zákona č. 62/2020 Z.z. v spojení aj s § 13c zákona 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z.z., bráni nariadeniu neodkladného opatrenia v znení navrhovanom žalobcom. Vyhovením návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia by nad prípustnú mieru boli popreté práva žalovaného ako prenajímateľa a povinnej strany.

55. Odvolací súd k úplnosti poukazuje na čl. 46 ods. 4 Ústavy SR, z ktorého vyplýva, že podmienky a podrobnosti o súdnej a inej právnej ochrane ustanovuje zákon. V danom prípade podmienky pre vyhovie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia upravuje ust. § 324 a nasl. Civilného sporového poriadku, a preto v súlade s uvedeným čl. 46 ods. 4 Ústavy SR bolo potrebné nielen v konaní pred okresným súdom, ale aj vo vyvolanom odvolacom konaní pred krajským súdom posudzovať, či boli splnené podmienky zákonom stanovené pre nariadenie neodkladného opatrenia.

56. Krajský súd v prejednávanej veci má za to, že nebolo zistené splnenie ani jednej z kumulatívne stanovených podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, to znamená ani existencia skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku žalobcu a ani existencia takých okolností, ktoré by odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným vzhľadom k navrhovanému neodkladnému opatreniu, preto ak okresný súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, tak jeho rozhodnutie bolo vecne správne a v odvolacom konaní potvrdené podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP. Vzhľadom k uvedenému preto nemohlo dôjsť ani k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, pretože okresný súd na v potrebnom rozsahu zistený skutkový stav aplikoval rozhodné zákonné ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2, § 326 v spojení s § 328 ods. 1 CSP, ktoré aj správnym spôsobom interpretoval.

57. K námietke, že výrok okresného súdu o nároku na náhradu trov konania vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, odvolací súd súhlasí so žalobcom, že okresný súd v odsekoch 37. a 38. odôvodnenia nesprávne uviedol odkaz na ust. § 256 ods. 1 CSP, keď správne malo byť uvedené ust. § 255 ods. 1 CSP. Je však potrebné uviesť to, že z celého zdôvodnenia v odseku 38. nepochybne vyplýva, že k tomu došlo zrejmom nesprávnosťou, ktorá však nemala za následok nesprávne rozhodnutie o trovách. Pokiaľ okresný súd vyhodnotil, že úspešným v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia bol žalovaný, ktorému voči žalobcovi svedčil nárok na náhradu trov konania, avšak nebol preukázaný ich vznik, a preto žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal, jeho rozhodnutie bolo vo výroku vecne správne a krajským súdom potvrdené podľa ust. § 387 ods. 1 CSP.

58. O nároku na náhradu trov súdneho konania spojených s neodkladným opatrením rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. Úspešnou stranou sporu v konaní o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia z titulu zamietnutia tohto návrhu bol žalovaný, ktorému bol priznaný nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorých trov rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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

Podľa ust. § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa ust. § 429 ods. 2 CSP povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.

Podľa ust. § 430 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Podľa ust. § 420 CSP dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Podľa ust. § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Podľa ust. § 421 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Podľa ust. § 432 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Podľa ust. § 433 CSP dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Podľa ust. § 434 CSP dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Podľa ust. § 435 CSP v dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.