

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 21C/48/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719205022  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Mochnacká  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2020:8719205022.1

## Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcu: R.. U. V., Advokátska kancelária, so sídlom Ul. XX. novembra XX, XXX XX L. M., IČO: XX XXX XXX, právne zastúpený: JUDr. Viera Komanová, Advokátska kancelária, so sídlom Ul. 17. novembra 31, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 37 787 918 proti žalovanému: M. V., nar. X.X.XXXX, trvale bytom M. 5, XXX XX L. M., prechodne Q. XXX/XX, XXX XX L. M., o určenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

### rozhodol:

I. U k l a d á žalovanému zdržať sa vykonávania úkonov, ktorými by znemožnil distribúciu a dodávku elektrickej energie a obnoviť dodávku elektrickej energie v nebytových priestoroch nachádzajúcich sa na Ul. Q. č. XX v T., zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. T., ktoré má v prenájme žalobca odo dňa doručenia uznesenia do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

II. U k l a d á žalovanému povinnosť umožniť umiestnenie tabule o výkone činnosti Advokátskej kancelárie žalobcu a z a k a z u j e žalovanému likvidovať údaje na poštovej schránke žalobcu.

III. V prevyšujúcej časti návrh z a m i e t a .

IV. O trovách konania rozhodne vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 18.12.2019 žiadal, aby súd určil výpoveď Zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 3.6.2004 uzavretú so žalovaným ako prenajímateľom za neplatnú.

2. Svoj nárok odôvodnil tým, že dňa 3.6.2004 so žalovaným uzatvoril Zmluvu o prenájme nebytových priestorov (ďalej len Zmluva) nachádzajúcich sa na Ul. Q. č. XX v T.. V čl. IV. Zmluvy si dohodli výšku a splatnosť nájomného. Povinnosť dohodnutú v Zmluve si riadne a včas plnil. Bez akéhokoľvek ústneho alebo písomného upozornenia, dňa 18.9.2019 bola doručená výpoveď z nájmu v zmysle § 10 zák. č. 116/1990 Zb., k dátumu 18.12.2019. Táto výpoveď bola daná v rozpore s čl. III Zmluvy. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a výpovedná doba bola dohodnutá na 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Na strane prenajímateľa došlo k porušeniu uzavretej Zmluvy a preto upozornil žalovaného, ktorý na výzvu nereagoval.

3. Zároveň žalobca žiadal písomným podaním doručeným súdu dňa 27.5.2020, aby súd uložil žalovanému zdržať sa vykonávania takých úkonov, ktorými by znemožnil distribúciu a dodávku elektrickej energie v prenajatých nebytových priestoroch a uložil žalovanému povinnosť obnoviť dodávku elektrickej energie v nebytových priestoroch nachádzajúcich sa na Ul. Q. č. XX v T., zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. T., ktoré má v prenájme žalobca a to až do právoplatného skončenia veci samej. Ďalším výrokom žiadal, aby súd zakázal žalovanému predať, darovať, či akýmkoľvek iným

spôsobom zaťažiť nehnuteľnosti nachádzajúcich sa na Ul. Q. č. XX v T., zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. T. až do právoplatného skončenia vo veci samej. Tretím výrokom žiadal súd uložiť žalovanému povinnosť umožniť umiestnenie tabule o výkone činnosti advokátskej kancelárie a zakázať žalovanému likvidovať údaje na poštovej schránke, náhradu trov konania. Dôvodom podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bolo, že žalovaný svojvoľne nerešpektuje nesúhlas žalobcu so skončením nájmu nebytových priestorov a ignoruje skutočnosť, že na tunajšom súde je podaná žaloba vo veci samej o neplatnosť výpovede z nájmu. V dôsledku uvedeného odpojil žalovaný predmet nájmu od dodávok elektrickej energie, odstránil identifikačnú tabuľu advokátskej kancelárie, vymazal adresu na poštovej schránke. Účelom prenájmu je využívanie prenajatých priestorov pre účely advokátskej kancelárie nájomcu. Keďže žalobcovi bola doručená výpoveď a je toho názoru, že táto je neplatná v zmysle čl. III Zmluvy, je výpovedná doba trojmesačná a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Žalobca listom vyzval žalovaného, že jeho výpoveď je podaná v rozpore so zákonom č. 116/1990 Zb.. Napriek uvedenému žalovaný v mesiaci apríl 2020 svojím konaním znemožnil predmet nájmu riadne užívať a to tak, že odpojil prenajímané priestory od dodávok elektrickej energie a v mesiaci máj 2020 odstránil informačnú tabuľu o umiestnení advokátskej kancelárie a zamazal označenie žalobcu na poštovej schránke. Je nepochybné, že sa žalovaný snaží predať nehnuteľnosť a zmazať stopy o tom, že v nehnuteľnosti niekto žije a pracuje. Svedčí o tom aj informácia a to inzerát, že nebytové priestory sú na predaj. V inzeráte vôbec neinformuje o spornosti k nehnuteľnosti a snaží sa nehnuteľnosť vyčistiť od záväzkov a ujsť pred povinnosťou riadne plniť svoje záväzky. Z uvedeného dôvodu žiadal nariadiť neodkladné opatrenie.

4. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala, alebo niečo znášala.

8. 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.

9. Podľa § 328 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

10. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

11. Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

12. Súd skúmal podmienky, za ktorých môže o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodnúť.

13. Zistil, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia je v časti dôvodný. Sledovaný účel žalobcom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

14. Keďže platnosť, resp. neplatnosť Zmluvy o prenájme nebytových priestorov sa javí byť sporná, je na mieste nariadiť neodkladné opatrenie. Úkonmi tvrdenými žalobcom dochádza k poškodzovaniu prevádzkovania Advokátskej kancelárie žalobcu a takýmto znemožňovaním výkonu advokátskej činnosti môže dôjsť k ťažko napravitelným zásahom vo vzťahu ku klientom žalobcu a k samotnému žalobcovi,

zapríčinením disponovania poštou včas, keďže žalovaný likviduje údaje na poštovej schránke. Taktiež dochádza k vypnutiu elektrickej energie, ktorá znemožňuje komunikáciu s klientmi a verejnými inštitúciami prostredníctvom počítačovej techniky, telefónnej techniky ( napr. pevná linka). Preto postavenie žalobcu a jeho činnosť je zjavne neistá.

15. Žalobca dôvodnosť neodkladného opatrenia osvedčil, keďže žalovaný predáva nehnuteľnosť, v ktorej žalobca má prenajaté nebytové priestory, čo žalobca doložil listinným dôkazom a to e-mailovou komunikáciou s Ing. F., ktorá ako potenciálny záujemca na kúpu budovy v T. na Ul. Q. preveruje zaťaženosť nehnuteľnosti z dôvodu uvedenia poznámky o súdnom konaní 8C/1/2020 s menom žalobcu na liste vlastníctva. V dôsledku úkonov zo strany žalovaného smerujúcich k predaju nehnuteľnosti, zrejme žalovaný chce urýchliť ukončenie všetkých právnych vzťahov viazaných na nehnuteľnosti a to aj takým spôsobom, ako je vypnutie elektrickej energie. Žalobca dôvodnosť neodkladného opatrenia osvedčil vo výroku zdržania sa vykonávania úkonov, ktorými by znemožnil distribúciu a dodávku elektrickej energie v prenajatých nebytových priestoroch z dôvodu výkonu advokátskej činnosti žalobcu a obnoveniu dodávky elektrickej energie pre riadne fungovanie prevádzky žalobcu. Taktiež súd vyhovel výroku týkajúceho sa uloženia povinnosti žalovanému umožniť umiestnenie tabule o výkone činnosti Advokátskej kancelárie a zakázania žalovanému likvidovať údaje na poštovej schránke žalobcu.

16. Súd zamietol výrok v časti zákazu predaja, darovania alebo akéhokoľvek iného spôsobu zaťaženia nehnuteľnosti. Súd nevidel dôvod obmedzovať dispozitívne práva žalovaného v nakladaní s nehnuteľnosťou a to už predajom, darovaním alebo iným spôsobom. Existujúci právny vzťah spočívajúci v prenájme nebytových priestorov nemôže obmedzovať vlastnícke práva a ich obsah vo vzťahu k žalovanému, popri žalobe o neplatnosť výpovede z nájmu. Žalobca dôvodnosť v časti neodkladného opatrenia osvedčil, keďže dochádza k obmedzeniu prevádzkovania jeho advokátskej kancelárie.

17. Neodkladným opatrením sa neriešia definitívne vzťahy medzi stranami sporu, predchádza sa len možným nezvratným následkom, ktoré nastali bez toho, aby zákonnosť procesu neplatnosti výpovede bola riadne preskúmaná súdom.

18. Súd pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je viazaný návrhom. Musí však prihliadať na uplatnený rozsah obmedzenia žalovaného.

19. Preto súd zamietol neodkladné opatrenie voči žalovanému v časti nakladania s nehnuteľnosťami, ako jeho dispozitívnym právom.

20. O trovách konania súd rozhodne až vo veci samej, keďže neodkladné opatrenie je súčasťou podanej žaloby o neplatnosť Zmluvy o prenájme nebytových priestorov.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde.

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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.