

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 10Cb/72/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120205182
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr., PhD. Lenka Müllerová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2020:5120205182.1

Uznesenie

Okresný súd Žilina v právnej veci žalobcu: ALPINE PRO STORES s.r.o., so sídlom Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava, IČO: 36 325 716, právne zastúpený: JUDr. Andrea Havlátová Rajczyová, advokát so sídlom Žižkova 6, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, proti žalovanému: SCP s.r.o., so sídlom Veľká okružná 59A, 010 01 Žilina, IČO: 36 292 079, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh z a m i e t a .

Žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom doručeným Okresnému súdu Žilina dňa 05.05.2020 domáhal voči žalovanému nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu zmluvných práv vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. R. X.X zo dňa 20.12.2017, č. XXXX/XXX, ktorá bola doplnená Dodatkom č. 1 zo dňa 01.01.2018 č. XXXX/XXX 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.

2. Podaný návrh žalobca 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. Žalobca ďalej uviedol, že 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 ďalej 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 štvrtej fáze otvárania prevádzok. Žalobca má za to, že vyhlásenie mimoriadnej situácie a opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR spôsobujú 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.

3. 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 bráni tým, že nájomca môže do prenajatých priestorov vstupovať a užívať ich.

4. Žalobca ďalej uviedol, že 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 má 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. Dňa 24.04.2020 žalovaný 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. Podľa vyjadrenia žalobcu žalovaný sa nijakým relevantným spôsobom nevyjadril k uplatnenému právu na neplatenie nájomného ani k žiadosti o vydanie bezdôvodného obohatenia. Z vrátenia faktúr však možno vyvodzovať, že uplatnenie práva na neplatenie nájomného žalovaný ignoruje.

6. Vo väzbe na obsah jednotlivých v návrhu citovaných 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 zdôrazňuje, 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 uvádza, 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 má za to, že uvedené zákonné ustanovenie predstavuje úpravu, ktorá za určitých podmienok zakladá nájomcu zbavenia povinnosti platiť nájomné. Prítom 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 opiera o to, že z postupu žalovaného vyplýva dôvodná obava, že aj v nasledujúcich mesiacoch bude žalovaný požadovať úhradu nájomného, bude neoprávnené 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 neoprávnené 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 uhradil riadne a včas. V súčasnosti nemá voči prenajímateľovi žiadne podližnosti. Žalobca je ochromený situáciou spôsobenou koronou vírusom, kvôli ktorému boli nariadené opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, na základe ktorých musí mať žalobca zatvorené prevádzky. 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, pričom s ohľadom na jeho právny názor 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 návrhu neodkladného opatrenia.

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 neoprávnené 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 a to 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. Žalobca 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 o povinnosť zdržať sa taktiež uplatňovania nárokov zo zmluvy vyplývajúcich a to v rozsahu vymedzenom pod bodmi a. až j. pôvodného návrhu.

11. Žalobca ako dôkaz v návrhu označil a k nemu pripojil Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.12.2017, Všeobecné podmienky nájmu a časť B. osobitné podmienky nájmu, Dodatok č. 1 zo dňa 01.01.2018 k Zmluve o podnájme nebytových priestorov, uznesenie Vlády SR č. 113 z 15.03.2020, Opatrenia Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky pri ohrození verejného zdravia zo dňa 15.03.2020, zo dňa 29.03.2020 a zo dňa 21.04.2020, list - uplatnenie práva na neplatenie nájomného a žiadosť o zľavu na nájomnom zo dňa 18.03.2020, podací lístok zo dňa 18.03.2020 a doručenkou preukazujúcu doručenie listu zo dňa 25.03.2020, odpoveď žalovaného na uplatnenie práva na neplatenie nájomného, odpoveď žalovaného ako prenajímateľa žalobcovi ako nájomcovi zo dňa 06.04.2020, faktúry vystavené žalovaným ako prenajímateľom za nájomné za mesiace apríl a máj 2020, sprievodný list žalobcu k vráteniu faktúr za nájomné apríl a máj 2020 žalovanému zo dňa 15.04.2020 plus podací lístok, žiadosť o vydanie bezdôvodného obohatenia a vrátenie započítanej časti zloženého zabezpečovacieho preddavku zo dňa 21.04.2020 spolu s podacím lístkom, obálku k dokumentom doručeným dňa 24.04.2020.

12. K navrhovanej zmene návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd konštatuje, 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, to bez rozhodovania o pripustení zmeny návrhu, keďže k zmene návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia došlo pred doručením neodkladného opatrenia žalovanému.

13. Primárne súd konštatuje, 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. Podľa § 324 ods. 1, 2 a 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

16. Podľa § 325 ods. 2 písm. c, d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

17. Podľa § 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.

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

19. Podľa článku 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

20. Podľa článku 2 ods. 1, 2 CSP, ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

21. Všeobecne k inštitútu neodkladného opatrenia s poukazom na ust. § 326 ods. 1 CSP konajúci súd uvádza, že pred nariadením neodkladného opatrenia je navrhovateľ povinný opísať rozhodujúce skutočnosti, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň je navrhovateľ povinný opísať skutočnosti osvedčujúce dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. K základným podmienkam pre nariadenie neodkladného opatrenia patrí opísanie skutočností odôvodňujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému má byť poskytnutá predbežná ochrana, uvedenie skutočností, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán.

22. Vzhľadom na skutočnosti tvrdené žalobcom v rámci návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v kontexte predložených dôkazných prostriedkov súd ďalej 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 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).

23. K podmienke osvedčenia tvrdeného nároku. 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 dovodzuje 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 vyplýva, že žalovaný nárok na zľavu, resp. neplatenie nájomného žalobcom neakceptuje, čoho dôsledkom je postup žalovaného, ktorý si jednostranným právnym úkonom započítal dlžné nájomné za obdobie 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 dovodzuje, že žalovaný uplatnenie práva žalobcom na neplatenie nájomného ignoruje.

24. Z vyššie uvedeného je zrejmé, 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 opiera 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 vychádza 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.

25. Za právne významné súd hodnotí 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.

26. Vzhľadom na čiastočné prelomenie zásady rovnosti strán a jednostrannosť predložených dôkazov, čo je však odôvodnené osobitou povahou a účelom neodkladného opatrenia, súd posudzoval vo väzbe na žalobcom vymedzený predmet budúceho súdneho konania osvedčenie nie len 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.

27. 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.

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

29. 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, vo vzťahu k takto vymedzenému predmetu budúceho konania 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.

30. Primárne 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, že 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 nie je oprávnený domáhať sa jeho vydania, prípadne inej dispozície s ním, pokiaľ zmluvný vzťah medzi stranami trvá.

31. 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 nájmom, 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.

32. 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.

33. Vo väzbe na vyššie uvedené súd konštatuje, že vo vzťahu k žalobcom vymedzenému budúcemu súdnemu konaniu súd nezhliadol 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 považuje 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 otázne, 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.

34. Nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia by v predmetnej právnej veci 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.

35. Vzhľadom na uvedené 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 súd prejudikoval výsledok sporu vo veci samej, má súd za to, že žalobca v konaní neosvedčil ani primeranosť navrhovaného neodkladného opatrenia vo vzťahu k ním tvrdenému spornému nároku.

36. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP: O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. Podľa § 256 ods. 1 CSP: Ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

38. Nakoľko zamietnutím návrhu neodkladného opatrenia sa konanie končí, 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. Súd konštatuje, 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 súd tak, že žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

39. V nadväznosti na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania (§ 262 ods. 1 CSP), ktorým žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal, súd súčasne uvádza, že následné rozhodnutie o výške trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP nie je potrebné, preto o výške trov konania samostatným uznesením nebude rozhodovať.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, dvojmo prostredníctvom Okresného súdu Žilina ku Krajskému súdu v Žiline / § 357 písm. d CSP/.

V odvolaní je potrebné uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, musí byť podpísané a datované. Ak ide o podanie v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania / § 127 ods. 1,2 CSP/. Ďalej je v odvolaní potrebné uviesť 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/, / § 363 CSP/.

Odvolanie v listinnej podobe je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto odvolanie urobil / § 125 ods. 3 CSP/.

Vykonateľnosť tohto uznesenia nastáva dorúčením jeho písomného vyhotovenia účastníkom konania pri zohľadnení ustanovenia § 331 ods. 1 CSP, podľa ktorého: Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.