

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 1Cob/53/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220200381
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Sedláčková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1220200381.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Sedláčkovej a členiek senátu JUDr. Lýdie Noskovičovej a JUDr. Moniky Školníkovej v právnej veci žalobcu: RODAF s.r.o., so sídlom Jégeho 16999/8 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 46 887 954, zastúpeného advokátom JUDr. Zuzanou Kubalovou, advokátkou, Obchodná 40, Bratislava proti žalovanému: 7D, a. s., so sídlom Koprivnická 9A-9G, Bratislava - mestská časť Dúbravka, IČO: 36 860 867 o nariadenie neodkladného opatrenia o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/7/2020-70 zo dňa 29.1.2020 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava II č.k. 22Cb/7/2020-70 zo dňa 29.1.2020 potvrdzuje.

Súd nepriznáva žalovanému nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava II ako súd prvej inštancie napadnutým uznesením zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, a to s odkazom na ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2, § 326 ods. 1, ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

2. Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého uznesenia uviedol, že návrhom doručeným na súd prvej inštancie dňa 27.1.2020 sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému uložil zdržať sa zásahov do realizácie práva nájmu žalobcu k nebytovému priestoru č. XX o celkovej výmere 283,50 m², nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu s označením obytného súboru N. Z. - na N. č. X H., so súp. č. V.XXXXX, stojacej na parcele reg. „X.“ parc. č. XXXXX/XX druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7641 m², parc. č. XXXXX/XX druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1404 m², parc. č. XXXX/XX druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 157 m², parc. č. XXXX/XX druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 505 m², zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. T. v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.3.2018. Svoj návrh žalobca odôvodnil tým, že žalobca na strane nájomcu uzatvoril dňa 20.3.2018 so žalovaným na strane prenajímateľa Zmluvu o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalovaný prenechal žalobcovi do dlhodobého užívania (na 10 rokov) predmetný nebytový priestor na účely prevádzkovania pohostinskej činnosti s tým, že ako predmet nájmu v zmysle bodu 3.1 Zmluvy prenajal žalovaný žalobcovi aj dve parkovacie miesta určené pre zásobovanie, suterénny priestor a vyčlenených 8 parkovacích miest č. XXX., XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX určených pre parkovanie zákazníkov nájomcu, ktoré žalobca po začatí užívania predmetu nájmu nemohol riadne užívať, nakoľko na parkovacích miestach určených pre zásobovanie a na parkovacích miestach XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX určených pre parkovanie zákazníkov boli po začatí užívania predmetu nájmu žalobcom priebežne neustále zaparkované motorové vozidlá tretích osôb, najmä vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a tým žalobca a ani zákazníci žalobcu nemôžu pred prevádzkou žalobcu zaparkovať. Keďže napriek výzve žalobcu žalovaný žiadnym spôsobom

nezabezpečil splnenie svojej povinnosti, navrhol žalobca žalovanému na stretnutí dňa 24.10.2018, aby žalovaný poskytol žalobcovi zľavu z nájomného od novembra 2018 vo výške 1.500,- eur bez DPH mesačne z ceny nájmu (t.j. 1.800,- eur s DPH) a následne si žalobca uplatnil uvedenú zľavu aj mailom zo dňa 26.10.2018. Žalovaný odpovedal žalobcovi až listom zo dňa 8.10.2019, v ktorom uviedol, že predmetné parkovacie miesta sú určené k užívaniu pre návštevníkov predmetného nebytového priestoru na základe vyjadrenia spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s. z projektu a z kolaudačného rozhodnutia, avšak žiadne kolaudačné rozhodnutie žalovaný žalobcovi nepredložil. Žalovaný v liste uviedol, že jeho oprávnenie užívať predmetné parkovacie miesta vyplýva z projektu parkoviska, k čomu priložil v prílohe listu kópiu výkresu „KONEČNÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE“, z ktorého nie je podľa žalobcu možné zistiť oprávnenie užívať predmetné parkovacie miesta. Žalovaný ďalej v liste uviedol, že jeho oprávnenie predmetné parkovacie miesta užívať a prenechať ich do užívania ďalším osobám vyplýva z odovzdávacieho protokolu, ktorého kópiu priložil v prílohe listu, ktorá však podľa žalobcu nepreukazuje žiaden právny dôvod užívania predmetných parkovacích miest. Ďalej žalobca vo svojom návrhu uviedol, že uhradil žalovanému nájomné od mája 2018 do septembra 2019 vo výške 6.000,- eur s DPH mesačne a za mesiace marec a apríl 2018 znížené nájomné vo výške 1,20 eura mesačne, zohľadňujúce čas, kedy predmet nájmu prerábal, t.j. uhradil žalovanému celkovo sumu 96.002,40 eura s DPH, pričom žalobca sa domáhal zľavy z nájmu vo výške 1.800,- eur s DPH/mesiac s tým, že žalobca má za to, že žalovaný prijal plnenie vo výške 28.800,- eur, ktoré zodpovedá sume za 16 mesiacov po 1.800,- eur s DPH mesačne bez právneho dôvodu. Žalobca dňa 9.1.2020 zaslal žalovanému list, ktorý žalovaný prevzal 14.1.2020, v ktorom si žalobca zápočtom uplatnil pohľadávku z bezdôvodného obohatenia vo výške, v ktorej sa ku dňu započítania stretli vzájomné pohľadávky žalobcu s pohľadávkami žalovaného za nájom predmetných nebytových priestorov, t.j. vo výške 17.819,39 eura a v dôsledku započítania vzájomných pohľadávok ku dňu ich stretu žalovanému zanikla pohľadávka z nájomného vo výške 17.819,39 eura. Dňa 20.1.2020 doručil žalovaný žalobcovi list identifikovaný ako „Odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej dňa 23.3.2018“ zo dňa 20.1.2020, v ktorom žalovaný uviedol, že odstúpuje od Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 23.3.2018 v znení všetkých jej dodatkov a príloh z dôvodu v zmysle bodu 10.1 v spojení s bodom 10.2.4 Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 23.3.2018 s tým, že žalovaný si vyčíslil zameškané nájomné za mesiace október až december 2019 a náklady a poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu za december 2019 v celkovej výške 16.865,39 eura a zároveň vyzval žalobcu, aby do 3 dní od doručenia Odstúpenia od zmluvy vypratá predmet nájmu a odovzdal ho v pôvodnom stave. Dňa 23.1.2020 zaslal žalobca prostredníctvom pošty a zároveň e-mailom žalovanému vyjadrenie k predmetnému odstúpeniu od zmluvy, v ktorom uviedol, že pohľadávky žalovaného, ktoré v odstúpení od zmluvy uviedol, boli platne započítané, čím zanikli v celom rozsahu a tiež uviedol, že odstúpenie od zmluvy považuje za neplatné. Žalobca ďalej v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že dňa 24.1.2020 sa do prevádzky žalobcu označenej ako 75 restaurant beer v predmetnom nebytovom priestore č. 11 dostavil C.. S. W. - predseda predstavenstva žalovanej spoločnosti spolu s pánom Q. W. ako povereným zamestnancom spoločnosti žalovaného za účelom svojpomocného vypratania predmetného nebytového priestoru, odstavenia dodávky teplej vody a výmeny zámku na prevádzke žalobcu, pričom žalobca upozornil žalovaného, že nemá právo vypratať predmetné nebytové priestory a vyzval ho, aby sa zdržal zásahov do realizácie práva nájmu žalobcu k predmetnému nebytovému priestoru. Žalovaný po niekoľkých hodinách opustil predmetný nebytový priestor s tým, že odstúpil žalobcovi teplú vodu a s tým, že žalobca neumožnil žalovanému výmenu zámok a vypratanie prevádzky. Neoprávnené svojpomocné vypratanie predmetných nebytových priestorov zo strany žalovaného predstavuje pre žalobcu hrozbu vzniku škody nielen z titulu ušlého zisku z ukončenia podnikateľskej činnosti prevádzky reštaurácie, ale aj hrozbu škody na huteľných veciach umiestnených v prevádzke, ako aj škody z titulu vynaložených finančných prostriedkov žalobcu, ktoré do predmetných priestorov investoval v rámci ich rozsiahlej rekonštrukcie, ktorú urobil so súhlasom žalovaného a ktoré boli zohľadnené pri dohodnutej dobe trvania nájomného vzťahu na desať rokov s možnosťou je predĺženia. Trojdňovú lehotu, ktorú si žalovaný stanovil na vypratanie predmetných nebytových priestorov, považuje žalobca za zjavne neprimeranú. Podľa názoru žalobcu žalovaný neoprávnenne zasiahol do jeho realizácie práva nájmu k predmetnému nebytovému priestoru a vzhľadom na uvedené konanie žalovaného je potrebné bezodkladne upraviť pomery, nakoľko žalobcovi hrozí neoprávnenými zásahmi žalovaného bezprostredná ujma pri podnikateľskej činnosti. Žalobca má za to, že nie je potrebné, aby súd žalobcovi uložil povinnosť podať návrh vo veci samej, keďže existuje predpoklad, že výrokom neodkladného opatrenia možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi účastníkmi konania s tým, že podľa žalobcu jediným relevantným predmetom konania by navyše bolo určenie neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov, pričom takéto určenie nemôže byť predmetom súdneho konania v zmysle § 137 CSP ako

samostatná žaloba a posudzuje sa iba v rámci konania o určenie práva, ak je na tom naliehavý právny záujem. Jediným logickým a aj právne presným žalobným návrhom môže byť podľa žalobcu žaloba o uloženie povinnosti vypratania nebytového priestoru navrhovateľom - žalovaným.

3. Súd prvej inštancie ďalej v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že z preventívnej povahy neodkladného opatrenia vyplýva, že ide o prostriedok, ktorým možno poskytnúť okamžitú ochranu porušeným alebo ohrozeným právam v tých prípadoch, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Súd prvej inštancie v danom prípade nedospel k záveru, že by žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu nariadením požadovaného neodkladného opatrenia. Medzi subjektmi konania je sporné, či je žalovaný oprávnený prenajímať predmetné parkovacie miesta, o ktorých žalobca tvrdí, že ich nemôže riadne využívať a tiež je sporné, či je odstúpenie žalovaného od nájomnej zmluvy platné, t.j. či je žalobca povinný vypratať predmetný nebytový priestor. Podľa súdu prvej inštancie z predložených dôkazov vyplýva, že žalovaný odstúpil od zmluvy listom zo dňa 20.1.2020 a žiadal žalobcu, aby do 3 dní od doručenia tohto listu predmet nájmu vypratá a odovzdal v pôvodnom stave. Žalobca zároveň v návrhu uviedol, že zástupcovia žalovaného do prevádzky žalobcu vstúpili dňa 24.1.2020 a snažili sa svojpomocne vypratať predmetný nebytový priestor, avšak žalobca neumožnil žalovanému výmenu zámkov a vypratanie prevádzky a zástupcovia žalovaného nakoniec opustili prevádzku s tým, že odstavili teplú vodu. Súd prvej inštancie konštatoval zrejmosť narušenia vzťahu medzi stranami sporu, avšak nedospel k záveru, že nariadením požadovaného neodkladného opatrenia by malo dôjsť k náležitému odstráneniu spornosti medzi subjektmi konania najmä ohľadom skutočnosti, či bol žalovaný oprávnený prenajať žalobcovi parkovacie miesta a či zmluva o nájme zanikla, čo si vyžaduje ďalšie dokazovanie, ktoré v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vykonať. Podľa názoru súdu prvej inštancie by naopak nariadením neodkladného opatrenia mohlo dôjsť ešte k prehĺbeniu spornosti medzi subjektmi konania, nakoľko nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia by predstavovalo výrazný zásah do vlastníckeho práva žalovaného k predmetnej nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie zároveň ustálil, že nemá dostatočne osvedčené, že žalobcovi bezprostredne hrozí vznik škody značného rozsahu, nakoľko k svojpomocnému vyprataniu nehnuteľnosti žalovaným nedošlo a žalobca nezaložil do spisu žiaden dôkaz, z ktorého by vyplývalo, že teplá voda v prevádzke žalobcu je stále odstavená, resp. že si žalobca nie je schopný zabezpečiť pripojenie k zdroju teplej vody sám. Vzhľadom k tomu, že žalobca dostatočným spôsobom neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, či existenciu bezprostrednej hrozby ujmy v dôsledku konania žalovaného, súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí ustálil, že v danom prípade nebolo preukázané splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia a preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

4. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne v zákonnej lehote odvolanie z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP a navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že nariadi žalobcom navrhované neodkladné opatrenie a zároveň aby odvolací súd prípadne poučil žalovaného ako povinného, že môže podať žalobu vo veci samej na Okresnom súde Bratislava II s predmetom konania o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti. Svoje odvolanie žalobca odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a vychádza aj z nesprávneho právneho posúdenia veci, nakoľko žalobca má za to, že vo svojom návrhu dostatočne osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu prostredníctvom nariadenia požadovaného neodkladného opatrenia. Samotná skutočnosť, že žalovaný vyzval žalobcu, aby do 3 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy vypratá predmet nájmu a odovzdal ho v pôvodnom stave, preukazuje a zakladá potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu prostredníctvom nariadenia požadovaného neodkladného opatrenia. Názor súdu prvej inštancie je v rozpore s vykonaným dokazovaním, nakoľko súd prvej inštancie v odôvodnení uznesenia sám viackrát uviedol, že z dôkazov založených do spisu súd nemá dostatočne preukázané, či žalovaný platne odstúpil od zmluvy, resp. či je oprávnený požadovať od žalobcu okamžité vypratanie nehnuteľnosti. Skutočnosť, že medzi stranami existovala zmluva, na základe ktorej bol predmetný nebytový priestor užívaný nájomcom a podľa ktorej sa strany sporu správali od marca 2018 do januára 2020 zakladá potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami nariadením požadovaného neodkladného opatrenia v prípade, že žalobca tvrdí a preukazuje, že došlo k zásahu do jeho práv spojených s ničím nerušeným užívaním predmetu nájmu, v nadväznosti na čo žalobca v odvolaní poukázal na svojvoľné a protiprávne konanie žalovaného v súvislosti s udalosťou dňa 24.1.2020, kedy sa zástupcovia žalovaného C., S. W. a Q. W. dostavili do predmetného nebytového priestoru a vyhlásili, že sa dostavili za účelom svojpomocného vypratania nebytového priestoru, odstavenia dodávky teplej vody a výmeny zámkov na

prevádzke žalobcu, pričom zástupcovia žalovaného následnú výzvu žalobcu na zdržanie sa zásahov do realizácie práva nájmu žalobcu k predmetnému nebytovému priestoru rešpektovali iba čiastočne, keď síce v tom čase upustili od odstránenia zámkov z jediného vchodu do predmetnej prevádzky a ich následnej výmeny, ale zároveň odstavili teplú vodu do reštaurácie, čím de facto zabránili v jej riadnej prevádzke. Túto skutočnosť žalobca v rámci odvolania preukazuje čestným vyhlásením zamestnanca (barman/čaišník) žalobcu p. I. Y., ktorý sa v tom čase nachádzal v predmetnom nebytovom priestore. Súčasne žalobca uviedol, že svojvoľné a protiprávne konanie žalobcu pokračovalo aj bezprostredne po podaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to dňa 29.1.2020, keď do prevádzky nájomcu v predmetnom nebytovom priestore bol prerušený prívod aj studenej vody neoprávneným konaním žalovaného, čo žalobca preukazuje aj čestným vyhlásením p. I. Y.. Svojvoľné konanie žalobcu, ktoré je podľa žalobcu potrebné jednoznačne hodnotiť ako protiprávne a zasahujúce do práv nájomcu na ničím nerušené užívanie predmetného nebytového priestoru nemôže požívať právnu ochranu tým, že súd nenariadi neodkladné opatrenie. Žalobca sa môže účinne domáhať súdnej ochrany svojich práv z nájomného vzťahu so žalovaným, a to najmä predmetný nebytový priestor ničím nerušene užívať, výlučne prostredníctvom nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca nesúhlasil s názorom súdu prvej inštancie uvedeným v bode 4 a uviedol, že požadované neodkladné opatrenie by poskytovalo súdnu ochranu žalobcovi do času vyriešenia spornosti platnosti odstúpenia od zmluvy a vypratania priestoru, resp. do jeho zrušenia súdom. Poukázal na skutočnosť, že na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy nie je možné dostatočne preukázať právny záujem žalobcu a určenie, či je nájomná zmluva platná, nezaručuje jej rešpektovanie zo strany žalovaného a nemôže byť predmetom súdneho konania v zmysle § 137 CSP ako samostatná žaloba. V tejto súvislosti žalobca poukázal na uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 20.2.2018 pod sp. zn. 5Co/23/2018. Žalobca v odvolaní vytýkal súdu prvej inštancie, že sa vôbec nevysporiadal so zásahom žalovaného do práv nájomcu k ničím nerušenému užívaniu predmetného nebytového priestoru a práv žalobcu z nájomného vzťahu, pričom súd prvej inštancie sám uviedol, že má za to, že k odstráneniu spornosti môže dôjsť až rozhodnutím vo veci samej - napr. prostredníctvom žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, kde bude súd okrem iného skúmať, či došlo k platnému zániku nájomnej zmluvy. Žalobca nemá vedomosť, že by žalovaný doposiaľ podal akýkoľvek návrh na príslušný súd, ktorým by sa domáhal vypratania predmetného priestoru. Svojvoľné a protiprávne konanie žalovaného naopak podľa žalobcu preukazuje, že nemá záujem na legitímnom právnom vyriešení merita veci. Ďalej žalobca v odvolaní poukázal na konanie žalovaného bezprostredne po vydaní napadnutého uznesenia, keď žalovaný dňa 18.2.2020 prostredníctvom svojho povereného pracovníka pána Q. W. spolu s ďalšími neznámymi osobami svojvoľne mechanicky odstránili pôvodný zámok od jediných vstupných dverí do prevádzky a vstupné dvere zabezpečili novým zámkom s tým, že odmietli odovzdať kľúče od prevádzky od uvedenej prevádzky konateľke spoločnosti nájomcu. Uvedeným protiprávnym konaním zo strany žalovaného bolo úplne znemožnené riadne a nerušene užívať uvedený nebytový priestor a prevádzkovať reštauráciu. V prevádzke sa v tom čase nachádzal hnutel'ný majetok nájomcu a jeho tovar slúžiaci na podnikanie. Týmto konaním žalovaný nielenže úplne znemožnil prístup žalobcu do prevádzky, ale aj neoprávnené zadržal jeho majetok, čím žalobcovi hrozí vznik škody nielen v ušlom zisku, ale aj škoda na hnutel'nom majetku a tovare, ktoré sa v predmetnej prevádzke nachádzajú. Podľa žalobcu skutočnosť, že v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nedošlo k vyprataniu predmetného nebytového priestoru zo strany žalovaného, nie je pre nariadenie neodkladného opatrenia priamo rozhodujúca. Skutočnosť, že žalovaný aktívne svojím konaním znemožňuje riadne a ničím nerušene užívať predmetný nebytový priestor v súlade s uzatvorenou zmluvou dostatočne osvedčuje, že žalobcovi bezprostredne hrozí vznik škody značného rozsahu a vypratáním predmetného nebytového priestoru by sa iba dokonalo protiprávne konanie žalovaného proti žalobcovi. Žalobca má za to, že má nárok užívať predmetný nebytový priestor, kým sa nepreukáže platnosť odstúpenia od zmluvy zo strany žalovaného. Skutočnosť, že k celkovému odstaveniu prívodu vody žalovaným do predmetného nebytového priestoru došlo až po podaní návrhu, a to dňa 29.1.2020, žalobca preukazuje v rámci odvolania predložením čestného vyhlásenia konateľky žalobcu Z. Y., ktorá kontaktovala dňa 29.1.2020 po úplnom odstavení prívodu vody dodávateľa, ktorý zabezpečuje prívod vody do predmetných nebytových priestorov a ten jej odmietol obnoviť prívod vody (studenej aj teplej) z dôvodu pokynov žalovaného, ktorý ho požiadal o odstavenie v uzamknutej miestnosti v suteréne obytného domu s tým, že žalovaný je vlastníkom predmetných nebytových priestorov a o obnovenie prívodu vody môže požiadať výlučne žalovaný. Dodávateľ vody odmietol konateľke žalobcu vydať o tejto skutočnosti akékoľvek potvrdenie odvolávajúc sa na zmluvný vzťah so žalovaným.

5. Žalobca k odvolaniu pripojil čestné vyhlásenia s vytlačeným textom a vlastnoručnými podpismi, a to čestné vyhlásenie zo dňa 29.1.2020 podpísané I., v ktorom sú uvedené skutočnosti týkajúce udalostí zo dňa 24.1.2020 a 29.1.2020 v intenciách odvolania žalobcu, čestné vyhlásenie zo dňa 29.1.2020 podpísané konateľkou žalobcu Z. o úplnom odstavení prívodu vody do prevádzky dňa 29.1.2020 a čestné vyhlásenie zo dňa 19.2.2020 podpísané W. Y. o udalosti zo dňa 18.2.2020 opísanej v odvolaní žalobcu.

6. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu vyjadril písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 9.3.2020 elektronicky s autorizáciou podľa osobitného predpisu, ktorým navrhol, aby odvolací súd odvolanie zamietol a v ktorom potvrdil uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.3.2018 medzi stranami sporu s tým, že žalobca sa zaviazal uhrádzať žalovanému nájomné a poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu riadne a včas, čo sa však nestalo a k 16.12.2019 evidoval žalovaný voči žalobcovi neuhradené pohľadávky, v dôsledku čoho žalovaný zaslal žalobcovi dňa 16.12.2019 list, ktorým vyzval žalobcu, aby v lehote 30 dní od doručenia výzvy zjednal nápravu a uhradil predmetné pohľadávky. Predmetná výzva bola doručená žalobcovi dňa 16.12.2019. Žalobca neuskutočnil nápravu a neuhradil pohľadávky ani v stanovenej lehote 30 dní. Žalovaný v súlade s bodom 8.3 článku 8 zmluvy o nájme nebytových priestorov jednostranne v zmysle § 358 a nasl. Obchodného zákonníka a § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka započítal vzájomné pohľadávky a dňa 20.1.2020 zaslal žalobcovi list nazvaný ako „Započítanie vzájomných pohľadávok“. Neuhrádzaním nájomného, nákladov a poplatkov spojených s užívaním predmetu nájmu žalobca porušil povinnosť podľa bodu 9.6 zmluvy o nájme nebytových priestorov, preto žalovaný v zmysle bodu 10.1 v spojení s bodom 10.2.4 od zmluvy o nájme nebytových priestorov odstúpil v celom rozsahu a vyzval žalobcu, aby do 3 dní od doručenia listu predmet nájmu vypratá a odovzdal v pôvodnom stave. Žalovaný ďalej uviedol, že poverený zamestnanec žalovaného Q. W. sa v dňoch 21.-23.1.2020 dostavil opakovane do predmetného nebytového priestoru za účelom získania informácie od žalobcu ohľadne vypratania priestorov, avšak žalobca nerušene užíval predmet nájmu a naďalej v ňom prevádzkoval pohostinskú činnosť. Na deň 24.1.2020 žalovaný plánoval revíziu predmetu nájmu, nakoľko dňa 19.12.2019 žalovaný vykonal plánovanú kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok, pri ktorej boli zistené závažné zásahy v rozvodoch vzduchotechniky, ktorá je napojená na prívod teplej úžitkovej vody po vykonaných zmenách žalobcu bez predchádzajúceho súhlasu žalovaného a žalovaný sa snažil predísť možnému vzniku škôd na svojom majetku. Dňa 24.1.2020 sa do predmetného nebytového priestoru dostavil predseda predstavenstva žalovanej spoločnosti C.. S. W. aj so zamestnancom spoločnosti Q. W. za účelom prerokovania vzniknutej situácie, pričom podľa tvrdenia žalovaného žalobca prejavil záujem uzavrieť so žalovaným novú zmluvu o nájme nebytových priestorov a uhradiť pohľadávky a zo stretnutia vzišla ústna dohoda na základe návrhu zo strany žalobcu, že sa žalovaný a žalobca stretnú a prerokujú možnosť uzavretia novej zmluvy o nájme nebytových priestorov, a to dňa 28.1.2020. Dňa 28.1.2020 sa stretnutie uskutočnilo a nevzišla z neho žiadna dohoda, preto žalovaný požiadal žalobcu, aby ukončil prevádzkovanie činnosti bez právneho nároku k užívaniu nebytového priestoru. Dňa 29.1.2020 žalovaný požiadal Bratislavskú Teplárenskú a.s. o odstavenie prívodu médií studenej vody a TÚV do nebytového priestoru. Žalovaný podľa svojho vyjadrenia opakovane vyzýval žalobcu na odovzdanie predmetu nájmu. Dňa 13.2.2020 Okresný súd Banská Bystrica potvrdil prijatie návrhu na vydanie platobného rozkazu od žalovaného. Dňa 16.2.2020 začal žalobca vypratávať predmet nájmu, pričom začal baliť a pokúšal sa odšťahovať aj majetok žalovaného. O 23:50 hod. kontaktoval správca objektu telefonicky žalovaného, že z reštaurácie vyteká voda a vytápa podzemné garáže. Žalovaný nechcel vstúpiť do priestorov, ktoré užíval žalobca a spolu so správcom čakali na príchod W. Y. a Z. Y.. Po vstupe do priestoru zástupca žalovaného Q. W. videl majetok žalovaného pripravený a pobalený na sťahovanie. Dňa 17.2.2020 zamestnanci žalobcu D. G. a C. C.Š. a zamestnanec žalovaného Q. W. uskutočnili stretnutie, na ktorom D. G. odovzdal do rúk Q. W. na základe spísaného Preberacieho protokolu kľúč od nebytového priestoru, teda predmetu nájmu dobrovoľne, čoho bol svedkom aj C. C.. Dňa 18.2.2020 o 8:08 hod. žalovaný zaslal SMS správu, ako aj e-mail žalobcovi so žiadosťou, aby sa dostavil o 9:30 do nebytového priestoru. Nakoľko žalobca na výzvy nereagoval, žalovaný podal oznámenie o vstupe do vlastnej nehnuteľnosti na Obvodnom oddelení PZ Bratislava Ružinov - západ a následne sa žalovaný dostavil o 9:30 hod. na N. ulicu X a požiadal o účasť notára na spísanie notárskej zápisnice o právne významnej skutočnosti. Dňa 19.2.2020 si žalovaný uplatnil zádržné právo, o čom zaslal žalobcovi e-mail, list a požiadal o vykonanie súpisu hnutelných vecí aj podaním návrhu na Okresnom súde Bratislava II. Dňa 5.3.2020 si žalobca prebral hnutelný majetok, na ktorý si žalovaný neuplatnil zádržné právo. Nahliadnutím do spisu žalovaný z odvolania žalobcu proti napadnutému uzneseniu súdu prvej inštancie zistil, že ako dôkaz bolo doložené čestné vyhlásenie I. Y. zo dňa 29.1.2020. Nakoľko mal žalovaný vedomosť, že sa čestné vyhlásenie nezakladá na pravde,

skontaktoval sa s I. Y., ktorý vlastnoručne na sfalšované čestné vyhlásenie zo dňa 29.1.2020 napísal, že ho neuskutočnil a následne napísal vlastnoručne čestné vyhlásenie zo dňa 6.3.2020, pričom na základe týchto zistení žalovaný dňa 7.3.2020 podal trestné oznámenie.

7. Ako prílohy k svojmu vyjadreniu žalovaný predložil súdu nasledovné dokumenty: rukou písané čestné vyhlásenie Mateja Kovácsa zo dňa 6.3.2020; e-mail zaslaný dňa 18.2.2020 o 8:08 hod. na adresy Y.Z..sk a W..X.; notársku zápisnicu spísanú dňa 18.2.2020 pod sp. zn. N XXX/XXXX, NZ XXXX/XXXX, NCRIs XXXX/XXXX; Odovzdávací - preberací protokol spísaný dňa 5.3.2020 medzi žalobcom ako preberajúcim zastúpeným splnomocnenou osobou W. Y. a žalovaným ako odovzdávajúcim zastúpeným splnomocnencom C.. Q. W. za účelom odovzdania predmetov, na ktoré si žalovaný neuplatnil zádržné právo; e-mail žalobcu zo dňa 25.2.2020 obsahujúci oznámenie o uplatnení zádržného práva; list žalovaného zo dňa 20.1.2020 adresovaný žalobcovi a nadpísaný ako „Odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa 20.3.2018 v celom rozsahu, vrátane všetkých dodatkov a príloh“; platobný predpis vystavený Okresným súdom Banská Bystrica dňa 13.2.2020 na zaplatenie súdneho poplatku vo výške 251,50 eura a výpis z účtu o úhrade sumy 251,50 eura; list žalovaného zo dňa 29.1.2020 adresovaný spoločnosti Bratislavská Teplárenská a.s. a nadpísaný ako „Oznámenie o úkone“; list žalovaného zo dňa 19.2.2020 adresovaný žalobcovi a nadpísaný ako „Oznámenie o uplatnení zádržného práva“, na ktorom je potvrdené jeho prevzatie dňa 5.3.2020; podanie žalovaného zo dňa 18.2.2020 adresované Obvodnému oddeleniu PZ Bratislava, Ružinov - západ a nadpísané ako „Oznámenie o vstupe do vlastnej nehnuteľnosti“, na ktorom je potvrdené prevzatie dňa 18.2.2020; preberací protokol zo dňa 17.2.2020 spísaný medzi odovzdávajúcim D. G. a preberajúcim C.. Q. W. za účasti svedka C. C. o odovzdaní a prevzatí kľúča od zámku z prevádzky; vytlačené a I. Y.X. vlastnoručne podpísané čestné vyhlásenie zo dňa 29.1.2020, na ktorom je za účasti svedka C. C. podpísaný I. Y. rukou dopísaný text znenia „Čestné vyhlásenie som neuskutočnil a považujem ho za podvod“; podanie žalovaného adresované Okresnému súdu Banská Bystrica a nadpísané ako „Upomínacie konanie - návrh na vydanie platobného rozkazu“; písomná výzva žalovaného zo dňa 20.12.2019 adresovaná žalobcovi, na ktorej je potvrdené jej prevzatie dňa 20.12.2019; zápisnica o trestnom oznámení zo dňa 7.3.2020 spísaná Okresným riaditeľstvom PZ v Bratislave II, Odbor kriminálnej polície; podanie spoločnosti žalovaného v procesnom postavení žalobcu proti spoločnosti žalobcu v procesnom postavení žalovaného zo dňa 25.2.2018 adresované Okresnému súdu Bratislava II nadpísané ako „Žiadosť o vykonanie súpisu osobou poverenou súdom podľa § 672 odsek 2 Občianskeho zákonníka“, na ktorom sa nachádza podacia pečať Okresného súdu Bratislava II s dátumom 25.2.2020; list žalovaného zo dňa 16.12.2019 adresovaný žalobcovi a nadpísaný ako „Výzva na zjednanie nápravy a na zaplatenie“, na ktorom je potvrdené prevzatie dňa 16.12.2019; potvrdenie vydané Okresným súdom Banská Bystrica o tom, že dňa 13.2.2020 bol prijatý návrh na začatie konania v právnej veci navrhovateľa 7D, a.s. proti odporcovi RODAF s.r.o. o zaplatenie 8.390,78 eura s príslušenstvom pod sp. zn. 34Up/299/2020; list žalovaného zo dňa 20.1.2020 adresovaný žalobcovi a nadpísaný ako „Započítanie vzájomných pohľadávok“.

8. Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd v zmysle § 34 CSP po oboznámení sa s obsahom spisu a po preskúmaní napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi v zmysle § 379 a § 380 CSP dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne.

9. Z obsahu predmetného spisu odvolací súd zistil, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným súdu prvej inštancie dňa 27.1.2020 elektronicky s autorizáciou podľa osobitného predpisu sa žalobca proti žalovanému domáha, aby súd nariadil neodkladné opatrenie spočívajúce v uložení povinnosti žalovanému zdržať sa zásahov do realizácie práva nájmu žalobcu k nebytovému priestoru špecifikovanému v petite návrhu v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.3.2018, zároveň aby súd prípadne poučil žalovaného ako povinného o tom, že môže podať žalobu vo veci samej na Okresnom súde Bratislava II s predmetom konania o vypratanie nehnuteľnosti predmetného nebytového priestoru a súčasne aby súd priznal žalobcovi právo na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. Svoj návrh žalobca založil na tvrdení o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu, a to dvoch parkovacích miest určených pre zásobovanie, suterénneho priestoru, od ktorého žalovaný neposkytol žalobcovi kľúče a 8 parkovacích miest XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX určených pre parkovanie zákazníkov, nakoľko na parkovacích miestach určených na zásobovanie a na parkovacích miestach určených pre parkovanie zákazníkov nájomcu boli po začatí užívania predmetu nájmu žalobcom priebežne neustále zaparkované motorové vozidlá tretích

osôb, najmä vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čo malo podľa tvrdenia žalobcu viesť k uplatneniu práva žalobcu na zľavu z nájomného od novembra 2018 vo výške 1.500,- eur bez DPH, t.j. 1.800,- eur s DPH. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že vzhľadom na skutočnosť, že počas užívania predmetu nájmu opakovane (každý deň) dochádzalo k parkovaniu tretích osôb na parkovacích miestach, ktoré boli žalovaným žalobcovi prenajaté na základe Zmluvy, žalobca sa aj konfrontáciou s takýmito osobami, ktoré odparkovali na uvedených parkovacích miestach svoje vozidlá, dozvedel, že žalovaný nie je vlastníkom poskytovaných parkovacích miest a ani nie je oprávnený predmetné parkovacie miesta dať do užívania ďalšej osobe - žalobcovi, na základe čoho žalobca listom zo dňa 10.9.2019 vyzval žalovaného, aby preukázal, na základe akého titulu je oprávnený predmetné parkovacie miesta užívať a prenajať na ďalšie užívanie žalobcovi. Doklady predložené žalovaným ako prílohy k listu zo dňa 8.10.2019, t.j. kópiu výkresu „KONEČNÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE“ a kópiu odovzdávacieho protokolu žalobca nepovažoval za relevantné dôkazy a dospel k záveru, že žalovaný prijal plnenie vo výške 28.800,- eur, ktoré zodpovedá sume za 16 mesiacov vo výške 1.800,- eur s DPH mesačne, bez právneho dôvodu a listom zo dňa 9.1.2020 sumu 17.819,39 eura predstavujúcu časť zo sumy bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného započítal proti pohľadávkam žalovaného vo výške 17.819,39 eura. Zo spisu je zrejmé, že práve vyššie uvedené skutkové okolnosti predstavujú začiatok toho narušenia vzťahov medzi stranami sporu, ktoré následne vyústilo do odstúpenia od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo strany žalovaného a do následných úkonov žalovaného smerujúcich k vyprataniu nebytových priestorov, ktoré žalobca vnímal ako úkony ohrozujúce jeho právo na riadne a nerušené užívanie predmetu nájmu a odôvodňujúce opodstatnenosť nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia.

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

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

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

13. 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.

14. Podľa § 326 ods. 2 CSP k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

15. 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.

16. 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.

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

18. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

19. Po dôslednom oboznámení sa s obsahom spisu, a to predovšetkým s odvolaním dotknutým uznesením súdu prvej inštancie, s odvolaním žalobcu a s vyjadrením žalovaného k odvolaniu odvolací súd konštatuje vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie a konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozhodnutí riadne a presvedčivo vysporiadal so všetkými podstatnými skutočnosťami významnými vo vzťahu k návrhu žalobcu na

nariadenie neodkladného opatrenia a vec správne skutkovo i právne vyhodnotil na základe stavu existujúceho v čase vydania napadnutého rozhodnutia.

20. V zmysle platnej a účinnej právnej úpravy v ustanoveniach § 324 a nasl. CSP môže súd nariadiť neodkladné opatrenie vo dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom v danom prípade žalobca odôvodňoval svoj návrh potrebou bezodkladnej úpravy pomerov. V každom prípade však žalobca musí opísaním rozhodujúcich skutočností osvedčiť potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, t.j. potrebu bezodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a súčasne je jeho povinnosťou v zmysle § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. V neposlednom rade je v zmysle § 326 ods. 2 CSP daná povinnosť žalobcu pripojiť k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia listiny, na ktoré sa odvoláva. Skutočnosť, že súd v zmysle § 329 ods. 1 CSP môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylučenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, zakladá potrebu vysokej presvedčivosti samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Povinnosťou súdu je dôsledne vyhodnotiť, či je návrh z objektívneho hľadiska presvedčivý a či došlo k osvedčeniu všetkých zákonom predpokladaných skutočností. Zákon ukladá žalobcovi povinnosť hodnoverne osvedčiť nielen potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie, ale aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, čo môže žalobca dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkazmi a kvalifikovanou právnou argumentáciou.

21. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 25.4.2012 pod sp.zn. 1Cdo/147/2011 vo vzťahu k predbežnému opatreniu, ktoré bolo procesným inštitútom v zmysle zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok svojím obsahom a účelom blízkym neodkladnému opatreniu v zmysle CSP, uviedol, že „Pred nariadením predbežného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formalities, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná.“

22. Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hodnoverným spôsobom neosvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorého ochrany sa domáhal, t.j. v danom prípade nároku na riadne a nerušené užívanie predmetného nebytového priestoru. Žalobca v tejto súvislosti poukázal na zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú medzi stranami sporu dňa 20.3.2018, od ktorej odvodzuje svoj nárok na riadne a nerušené užívanie predmetu nájmu, avšak hodnoverným spôsobom neosvedčil ním tvrdenú neplatnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy zo strany žalovaného, ako aj ním tvrdenú neplatnosť časti predmetnej zmluvy týkajúcej sa predmetu nájmu, na základe ktorej mala žalobcovi vzniknúť pohľadávka voči žalovanému použitá žalobcom na jednostranné započítanie vzájomných pohľadávok listom zo dňa 9.1.2020. Žalobca žiadnym spôsobom neosvedčil svoje tvrdenie, že po celú dobu trvania nájomného vzťahu nemohol všetky uvedené parkovacie miesta a suterénne priestory v celom rozsahu užívať, resp. neosvedčil aspoň obmedzenie užívania v tak značnom časovom a vecnom rozsahu, ktorý by odôvodňoval opodstatnenosť záverov a následných právnych úkonov žalobcu v predmetnej veci. Napriek tomu, že ide o tvrdenie veľmi podstatného významu pre dané konanie o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, je uvedená skutočnosť daná len v rovine tvrdenia žalobcu preukazovaného len listami, ktoré žalobca adresoval žalovanému a ktoré sú tiež len v rovine tvrdenia bez možnosti posúdenia pravdivosti tvrdenia žalobcu súdom. Žalobca neuviedol, že by napríklad problém vozidiel zaparkovaných na miestach vyhradených pre žalobcu a jeho zákazníkov neúspešne riešil prostredníctvom mestskej alebo štátnej polície, prípadne prostredníctvom mechanických zábran, prípadne že by bol zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo strany správcu budovy oficiálnym spôsobom vyzvaný k obmedzeniu parkovania na uvedených miestach alebo nejakú inú skutočnosť umožňujúcu na základe objektívneho hodnotenia súdom ustáliť vysokú pravdepodobnosť pravdivosti tvrdenia žalobcu. Žalobca len v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že konfrontáciou s osobami, ktoré odparkovali na uvedených parkovacích miestach svoje vozidlá, sa dozvedel, že žalovaný nie je vlastníkom poskytovaných parkovacích miest a ani nie je oprávnený predmetné parkovacie miesta dať do užívania žalobcovi, čo žalobca vyhodnotil ako relevantnejšiu skutočnosť než doklady, ktoré mu ako prílohu k listu zo dňa 8.10.2019 predložil žalovaný, v nadväznosti na čo odvolací súd považuje za potrebné

poukázať aj na skutočnosť, že v bodoch 9.11 a 9.12 predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov žalobca výslovne prehlásil, že bol oboznámený s technickým a právnym stavom predmetu nájmu, je si ho vedomý, pozná ho z obhliadky na mieste samom a tiež že bol oboznámený s vybavením predmetu nájmu a s jeho právnym a technickým stavom. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd konštatuje, že žalobca spôsobom zodpovedajúcim aspoň vysokej pravdepodobnosti neosvedčil vo svojom návrhu pre potreby nariadenia neodkladného opatrenia opodstatnenosť uplatňovania práva na zľavu z nájomného a vzniku nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu vyššie uvádzaných žalobcom tvrdených skutkových okolností. V neposlednom rade je zo strany odvolacieho súdu tiež nutné uviesť, že ani nie je zrejmé, ako žalobca dospel k sume 1.800,- eur s DPH mesačne, ktorá by mala zodpovedať nájomnému za dve parkovacie miesta určené pre zásobovanie, suterénny priestor a osem parkovacích miest určených pre parkovanie zákazníkov žalobcu, keďže žalobca sa vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia výpočtu a ustálení výšky tejto sumy vôbec nevenuje a táto suma nevyplýva ani z predloženej zmluvy o nájme nebytových priestorov.

23. Odvolací súd na základe vyššie uvedených skutkových okolností vyplývajúcich zo spisu podľa stavu v čase vydania napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie dospel zhodne so súdom prvej inštancie k záveru, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, keďže ani odvolacia argumentácia žalobcu hodnoverným a aspoň vysoko pravdepodobným spôsobom neosvedčuje opodstatnenosť tvrdenia žalobcu o svojoľnosti a protiprávnosti konania žalovaného predstavujúceho zásah do práv nájomcu k ničím nerušenému užívaniu predmetného nebytového priestoru a práv žalobcu z nájomného vzťahu, nakoľko existenciu zmluvy, na základe ktorej bol predmetný nebytový priestor užívaný nájomcom a podľa ktorej sa strany sporu správali od marca 2018 do januára 2020, ako ani skutočnosť, že žalovaný vyzval žalobcu, aby do 3 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy vypratol predmet nájmu a odovzdal ho v pôvodnom stave, nemožno v kontexte odvolacím súdom vyššie uvádzaných okolností predmetnej veci bez ďalšieho vyhodnotiť ako osvedčenie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu bezodkladnej úpravy pomerov nariadením neodkladného opatrenia v zmysle návrhu žalobcu.

24. Odvolací súd rešpektujúc obmedzenie vyplývajúce z ustanovenia § 329 ods. 2 CSP nemôže vyvodzovať závery zo skutočností uvádzaných vo vyjadrení žalovaného k odvolaniu, ktoré nastali v čase po vydaní napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, ale len pre úplnosť poukazuje na skutočnosť, že z vyjadrenia žalovaného a ním predložených listinných dôkazov vyplýva, že medzičasom žalobca predmetné nebytové priestory vypratol.

25. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a s poukazom na znenie citovaných zákonných ustanovení odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne a z toho dôvodu odvolací súd viazaný odvolacími dôvodmi v zmysle § 380 CSP napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vo výroku vecne správne potvrdil.

26. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. V danom prípade mal v konaní plný úspech žalovaný, v dôsledku čoho žalovanému vzniklo právo na náhradu trov konania. Nakoľko však žalovanému tak v priebehu konania pred súdom prvej inštancie, ako aj v priebehu odvolacieho konania žiadne trovy konania nevznikli, súd nepriznal žalovanému nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania.

29. Toto uznesenie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2, veta druhá CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť v podpísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť právneho zastúpenia advokátom dovolateľ nemá len v prípadoch vymedzených § 429 ods. 2 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) (§ 428 CSP).

Nesplnenie náležitostí vyžadovaných § 428 a § 429 CSP má za následok odmietnutie dovolania (§ 447 písm. d), e) CSP).