

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Cob/7/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419204289  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Pastieriková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1419204289.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Tatiány Pastierikovej a členiek senátu JUDr. Eleny Kúšovej a JUDr. Dany Šiffalovičovej v právnej veci navrhovateľa: Ironika s.r.o., Lackova 7, 841 04 Bratislava, IČO: 47 583 533, zastúpený: advokátska kancelária agner & partners, s. r. o., Špitálska 10, 811 08 Bratislava, IČO: 36 722 758, proti odporcovi: Univerzita Komenského v Bratislave, Šafárikovo námestie 6, P.O.BOX 440, 814 99 Bratislava, IČO: 00 397 865, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava IV, č.k. 14Cb/115/2019-49 zo dňa 16.12.2019, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava IV, č.k. 14Cb/115/2019-49 zo dňa 16.12.2019 m e n í tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

Žalovaný nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie (ďalej len súd) uložil odporcovi:

- zdržať sa akéhokoľvek obmedzovania výkonu užívacích práv navrhovateľa podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX uzatvorenej dňa 28.07.2015 k predmetu nájmu o výmere XXX,XX I. nachádzajúceho sa v budove súpisné č. XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. Č.. XX D. H., H. - I..Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na LV č. XXX vedenom Okresným Ú. H., katastrálny odbor, k.u. Y. D., druh stavby „H. pre Š., na D. Z. D.“, číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I. (D. H.), číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I., na ktorej sa stavba nachádza;
- zabezpečiť bezodkladný vstup do predmetu nájmu navrhovateľovi;
- zdržať sa obmedzovania vstupu do predmetu nájmu a prívodu elektrickej energie do predmetu nájmu o výmere XXX,XX I. nachádzajúceho sa v budove súpisné č. XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. Č.. XX D. H., H. - I..Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na LV č. XXX vedenom Okresným Ú. H., katastrálny odbor, k.u. Y. D., druh stavby „H. pre Š., na D.D. Z. D.“, číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I. (D. H.), číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I., na ktorej sa stavba nachádza;
- zdržať sa úkonov smerujúcich k vyprataniu žalobcu z predmetu nájmu o výmere XXX,XX I. nachádzajúceho sa v budove súpisné č. XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. Č.. XX D. H., H. - I..Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na LV č. XXX vedenom Okresným Ú. H., katastrálny odbor, k.u. Y. D., druh stavby „H. pre Š., na D. Z. D.Ý.“, číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I. (D. H.), číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I., na ktorej sa stavba nachádza;
- strpieť užívanie predmetu nájmu o výmere XXX,XX I. nachádzajúceho sa v budove súpisné č. XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. Č.. XX D. H., H. - I..Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na LV č. XXX vedenom Okresným Ú. H., katastrálny odbor, k.u. Y. D., druh stavby „H. pre Š., na D. Z. D.“, číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I. (D. H.), číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I., na ktorej sa stavba nachádza;
- zdržať sa takého konania, kedy by predmet nájmu o výmere XXX,XX I. nachádzajúceho sa v budove súpisné č. XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. Č.. XX D. H., H. - I..Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na LV č. XXX vedenom Okresným Ú. H., katastrálny odbor, k.u. Y. D., druh stavby „H. pre Š., na D. Z.

D.Ý.“, číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I. (D. H.), číslo parcely XXXX, o výmere XXXX I., na ktorej sa stavba nachádza, dal do užívania akejkoľvek tretej osobe.

Ďalej navrhovateľovi uložil povinnosť, aby v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal žalobu vo veci samej s identickými stranami sporu, ako sú uvedené v záhlaví tohto uznesenia. Konanie vo veci samej bude spočívať v určení, či výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX zo dňa 16.09.2019, podaná odporcom, je platným resp. neplatným právnym úkonom a v určení toho, či nájomný vzťah založený zmluvou o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX v spojení so zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 09.12.2015 naďalej trvá.

Rozhodol tak s poukazom na §§ 324, 325 ods. 1,2 písm. d), 328 ods.1, 336 ods. 1 prvá veta zák. č. 160/2015 Z.z. civilný sporový poriadok (ďalej len CSP).

V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že navrhovateľ návrhom doručeným súdu dňa 05.12.2019 navrhol, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží odporcovi do právoplatného skončenia konania vo veci samej vyššie uvedené povinnosti.

Navrhovateľ svoj návrh na vydanie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že dňa 28.07.2015 bola medzi Európskym inštitútom ako nájomcom a odporcom ako prenajímateľom uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX, ev. č. V. (ďalej len zmluva). Predmetom zmluvy bolo poskytnutie nebytových priestorov určených v čl. I ods. I zmluvy, v súlade so situačným plánom tvoriacim prílohu č. 2 zmluvy, do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania čajovne. Navrhovateľ na základe zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 09.12.2015, ktorú uzatvoril so spoločnosťou Európsky inštitút, prevzal na seba ako nadobúdateľa všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú v trvaní na 8 rokov, a to od 01.01.2015 do 31.12.2022. Dňa 06.10.2019 odporca doručil navrhovateľovi výpoveď zo zmluvy zo dňa 16.09.2019, ktorú odôvodnil tým, že navrhovateľ ako nájomca si nespĺnil povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy podľa čl. IV ods. 3 a čl. V ods. 5, nakoľko odporca ako prenajímateľ ku dňu spísania výpovede údajne neevidoval úhradu posledných nájomných a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu. Navrhovateľ mal tiež užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou, keď ho údajne užíval na účel prevádzkovania baru, čím nespĺnil povinnosti vyplývajúce z čl. VII, ods. 1 zmluvy.

Podľa navrhovateľa odporca bližšie neurčil a nešpecifikoval, za ktoré obdobie eviduje údajné nedoplatky za platby nájomného a s tým súvisiacich úhrad, a taktiež neuviedol v akej výške eviduje nedoplatky na nájmomnom, a to aj napriek tomu, že výpovedný dôvod musí byť vo výpovedi dostatočne určito a zrozumiteľne špecifikovaný. Bez ohľadu na to, navrhovateľ ku dňu výpovede zo zmluvy neevidoval a ani neeviduje žiadne neuhradené platby za nájom, či služby s ním súvisiace.

Rovnako tak za nepravdivé považuje navrhovateľ aj tvrdenie o údajnom porušení povinnosti navrhovateľa užívať predmet nájmu ako čajovňu. Tento priestor mal podľa odporcu navrhovateľ užívať ako bar. Navrhovateľ poukázal na nezmyselnosť a účelovosť výpovede z nájmu, nakoľko Živnostenský zákon č. 455/1991 Zb. nerozlišuje medzi rôznymi typmi pohostinských zariadení, či už je to reštaurácia, čajovňa, bar, viecha a podobne. Podľa navrhovateľa navyše žiadny predpis nešpecifikuje ako má čajovňa vyzeráť, ako sa má volať a aký má mať sortiment. Navrhovateľ poukázal tiež na fakt, že v stálej ponuke čajovne v nápojovom lístku je 18 druhov kvalitných sypaných čajov a 4 čerstvé čaje. Okrem toho pravidelne každý týždeň čajovňa ponúka špeciálny čaj mimo ponuky.

Navrhovateľ ďalej uviedol, že odporca listom zo dňa 28.10.2019, doručenom mu dňa 05.11.2009 len stručne uviedol, že výpoveď preskúmal a považuje ju za platnú. Dôvody tejto výpovede však odporca nijak bližšie nešpecifikoval a na preukázanie dôvodnosti výpovede nepredložil žiadne dôkazy. Napriek tomu, že mal navrhovateľ za to, že nijak neporušil zmluvu, odporca pristúpil k nezákonnému kroku, a to k odpojeniu predmetu nájmu od dodávok elektrickej energie, ako aj k výmene zámkov na predmete nájmu bez vedomia žalobcu. Navrhovateľ mal za to, že zastavenie dodávok energií do predmetu nájmu ako aj zabránenie vstupu výmenou zámkov v tomto období má pre neho likvidačné dôsledky, pretože prichádza o tržby. Okrem toho sa v predmete nájmu nachádzajú hnutelné veci navrhovateľa, zariadenia a rôzny tovar, ktorý môže byť znehodnotený, zničený alebo odcudzený. Navrhovateľ pritom požiadal odporcu o odstránenie tejto závary, avšak z jeho reakcie bolo evidentné, že dodávky energie do predmetu nájmu neobnoví a predmet nájmu navrhovateľovi nesprístupní.

Napriek tomu, že odporca zatiaľ nevyzval navrhovateľa na vypratanie predmetu nájmu, jeho konanie odôvodňuje reálnu obavu, že odporca pristúpi aj k nezákonnému vyprataniu navrhovateľa z predmetu

nájmu a k zadržaniu hnutelných vecí navrhovateľa, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, keďže už zastavil do predmetu nájmu prívod elektrickej energie a vymenil zámky, a to bez vedomia navrhovateľa. Navrhovateľ mal za to, že osvedčil potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami ako aj nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Odporca svojím konaním už obmedzil navrhovateľa na užívaní predmetu nájmu, a to zastavením dodávky elektrickej energie a výmenou zámok do predmetu nájmu. Navrhovateľ vyjadril obavu, že bez nariadenia neodkladného opatrenia by nastal taký stav, ktorý v prípade jeho úspechu v konaní vo veci samej nebude možné už vrátiť do pôvodného stavu pred konaním o neplatnosť výpovede.

Podľa navrhovateľa nariadením neodkladného opatrenia nedôjde k neprímeranému obmedzeniu povinných osôb, nakoľko on má záujem naďalej ako nájomca užívať predmet nájmu a platiť dohodnuté nájomné a príslušné odplaty. Z uvedených skutkových tvrdení jednoznačne vyplýva potreba nariadiť také neodkladné opatrenia, ktorým budú upravené pomery účastníkov konania tak, aby do rozhodnutia súdu vo veci samej bola poskytnutá ochrana navrhovateľovi.

Vychádzajúc z podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinných dôkazov k nemu priložených dospel súd k záveru, že v danom prípade sú splnené predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia ako opatrenia mimoriadneho, avšak v tomto prípade nevyhnutne potrebného. Súd mal z podaného návrhu ako aj z listinných dôkazov osvedčený právny vzťah medzi stranami sporu, ktorý vznikol pôvodne na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX medzi odporcom ako prenajímateľom a Európskym inštitútom ako nájomcom a následne na základe zmluvy o prevode práv a povinností zo dňa 09.12.2015 medzi odporcom a navrhovateľom ako nájomcom. Predmetom zmluvy bol nájom nebytových priestorov, a to za účelom prevádzkovania čajovne. Súd mal z listinných dôkazov ďalej za preukázané, že odporca výpoveďou zo dňa 16.09.2019 vypovedal predmetnú nájomnú zmluvu, pričom ako dôvody uviedol neuhradenie nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a zároveň porušenie zmluvy tým spôsobom, že navrhovateľ mal užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou ako bar. Navrhovateľ listom zo dňa 17.10.2019 namietal podanú výpoveď ako aj dôvody v nej uvedené a požiadal odporcu výpovedné dôvody riadne špecifikovať, na čo odporca reagoval listom zo dňa 28.10.2019, kde výpovedné dôvody potvrdil, ale nijak bližšie ich nešpecifikoval. Napriek tomu dal odporca predmet nájmu odpojiť od prívodu elektrickej energie a bez vedomia navrhovateľa vymeniť zámky do predmetu nájmu.

Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je zrejmé, že navrhovateľ sa bude v konaní vo veci samej domáhať určenia neplatnosti výpovede a určenia, že nájomný vzťah medzi stranami sporu trvá. Spornou tak medzi stranami sporu bude v konaní vo veci samej otázka platnosti odporcom podanej výpovede a toho, či naďalej trvá nájomný vzťah. Túto otázku súd však môže riešiť až v konaní vo veci samej, nie pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia, a to z dôvodu, aby nedošlo k prípadnému prejudikovaniu veci. Z tvrdení navrhovateľa ako aj z podanej výpovede a následnej žiadosti o vypratanie predmetu nájmu mal však súd za preukázané, že ešte pred tým, ako bude súd rozhodovať o platnosti, resp. neplatnosti podanej výpovede, došlo k obmedzeniu užívania predmetu nájmu zo strany odporcu, keď pozastavil prívod elektrickej energie do predmetu nájmu a bez vedomia navrhovateľa vymenil zámky do predmetu nájmu. Z uvedeného konania mal súd za to, že navrhovateľ sa dôvodne obáva, že zo strany odporcu by mohlo dôjsť následne aj k vyprataniu predmetu nájmu, a tým k ďalšiemu obmedzeniu jeho užívania odporcom. Navrhovateľovi tak reálne hrozí strata tržieb za využívanie týchto priestorov, ako aj znehodnotenie, zničenie alebo odcudzenie jeho vecí a tovaru, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú. Keďže to, či výpoveď z nájomnej zmluvy podaná odporcom je platnou bude až predmetom rozhodovania vo veci samej, súd mal za to, že nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné z dôvodu, aby do času rozhodnutia vo veci samej nedochádzalo k obmedzeniu a ohrozeniu prevádzky navrhovateľa a zároveň aby nedošlo k následnému vyprataniu predmetu nájmu. Tým, že v danej veci existuje stav určitej právnej neistoty ohľadom platnosti výpovede z nájomnej zmluvy, má súd za to, že do času rozhodnutia vo veci samej je potrebné zabezpečiť, aby navrhovateľ mohol predmet nájmu naďalej užívať bez akýchkoľvek obmedzení a obáv z prípadného vypratania nehnuteľnosti.

Súd mal zároveň za to, že nariadením neodkladného opatrenia nijak neprímerane nezasiahne do práv odporcu, nakoľko ako uviedol sám navrhovateľ, tento má v úmysle mu naďalej uhrádzať nájomné a predmet nájmu užívať naďalej za účelom stanoveným v predmetnej nájomnej zmluve.

Nakoľko mal súd za osvedčenú existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami, ako aj navrhovateľom tvrdené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov a zároveň má za to, že uložením požadovaného obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, pričom nariadením tohto neodkladného opatrenia nedôjde k neprímeranému obmedzeniu odporcu, návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovel.

2. Proti rozhodnutiu súdu podal v zákonnej lehote odvolanie odporca.

Poukázal na to, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, § 365 ods. 1 písm. d) CSP, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vecí, písm. f) CSP, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a § 365 ods. 1 písm. h) CSP, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí, čo do všetkých jeho výrokov.

Spoločnosť Európsky inštitút, s.r.o., Zámocká 18, 811 01 Bratislava, IČO: 47180811 ako nájomca, a odporca ako prenajímateľ, uzavreli dňa 28.07.2015 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX (ev. zmluvy č. V.), ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov vo vlastníctve odporcu, konkrétne nebytových priestorov vo výmere XXX,XX I.X, ktoré sa nachádzajú v budove č. súpisné XXX (D. H., H. X., XX- C.) na ulici G. K. XX D. B. H. - I.Č.. Y. D., okres H. V., zapísaná na liste vlastníctva č. XXX vedenom okresným Ú. H.G., katastrálnym odborom, k.ú. Y. D., druh stavby „H. pre Š., D. Z. D.“ číslo parcely XXXX o výmere XXXX I.X, na ktorej sa stavba nachádza. Správcom uvedených nehnuteľností je Vysokoškolské mesto L. Štúra Mlyny UK. Účelom nájmu bolo prevádzkovanie čajovne.

Navrhovateľ - spoločnosť Ironika s.r.o. na základe zmluvy o prevode práv a povinností uzatvorenej dňa 09.12.2015 so spoločnosťou Európsky inštitút, s.r.o. ako prevádzajúcim, prevzala na seba ako nadobúdateľ všetky práva a povinnosti prevádzajúceho vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov.

V zmysle ustanovenia čl. IV ods. 2 a 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov bol navrhovateľ povinný platiť nájomné štvrtročne vopred, vo výške 1.339,50 eur, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého kalendárneho mesiaca daného kalendárneho štvrtroka so splatnosťou uvedenou na faktúre. Podľa ustanovenia čl. V ods. 5 zmluvy o nájme nebytových priestorov bol navrhovateľ povinný platiť cenu za služby štvrtročne vopred na základe faktúry, ktorú mu vystaví prenajímateľ vždy najneskôr do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca daného kalendárneho štvrtroka so splatnosťou uvedenou na faktúre.

Výpoveď z nájmu zo strany odporcu ako prenajímateľa bola dôsledkom zlej platobnej disciplíny navrhovateľa.

Navrhovateľ viackrát pristúpil k úhrade svojich záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o nájme nebytových priestorov po lehote splatnosti (pričom bol v omeškaní s úhradou faktúr viac ako jeden mesiac). Ide napr. o faktúry, ktorých splatnosť nastala dňa 21.05.2019 (fa. č. XXXXXXXXXXX, fa. č. XXXXXXXXXXX) a dňa 05.08.2019 (fa. č. XXXXXXXXXXX, fa. č. XXXXXXXXXXX). Z výpisu z účtu odporcu vyplýva, že tieto faktúry boli uhradené dňa 16.09.2019, t.j. viac ako jeden mesiac po ich splatnosti. Skutočnú úhradu záväzkov navrhovateľa možno s vystavenými faktúrami spárovať na základe variabilného symbolu jednotlivých platieb.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že ku dňu odoslania výpovede bol navrhovateľ v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako jeden mesiac.

Ako vyplýva z predložených listinných dôkazov, navrhovateľ porušoval svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov, a preto odporca využil svoje právo vyplývajúce z ustanovenia čl. X ods. 3 písm. b) zmluvy o nájme nebytových priestorov a z § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), a ukončil zmluvný vzťah výpoveďou.

Nakoľko odporca zaslal výpoveď z nájmu dňa 16.09.2019 nemal vedomosť o zaplatení uvedených záväzkov dňa 16.09.2019. Úhrada záväzkov navrhovateľa by však nikdy nezmenila skutočnosť, že záväzky boli opakovane plnené zo strany navrhovateľa v omeškaní (viac ako jeden mesiac po lehote splatnosti). V tomto smere poukázal aj na závery rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach sp. zn.: 6Co/137/2011 zo dňa 30.10.2012, v súlade s ktorými: „Atribútom vlastníckeho práva žalovaného ako vlastníka nehnuteľnosti je možnosť urobiť záver o výpovedi z nájmu aj pre prípad, že v čase jej podania nájomca, už nie je v omeškaní. Predpokladom je platná zmluva o nájme (aj v časti o výpovedi z nájmu) a za dodržania jej zákonných ustanovení.“

Ďalším dôvodom výpovede z nájmu bola skutočnosť, že navrhovateľ užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou o nájme nebytových priestorov, keďže predmet nájmu užíval za účelom prevádzkovania baru a nie za účelom prevádzkovania čajovne.

Podľa čl. VII ods. 1 posledná veta zmluvy o nájme nebytových priestorov: Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

Odporca dňa 17.07.2019 zahájil kontrolu súladu využívania všetkých priestorov a pozemkov v správe Vysokoškolského mesta L. Štúra - Mlyny UK. V zmysle správy z kontroly v priestoroch v nájme navrhovateľa bolo zistených viacero nedostatkov, okrem iného aj skutočnosť, že navrhovateľ užíval

nájomný priestor - čajovňu ako bar. A nakoľko nedošlo k odstráneniu uvedeného nedostatku, pristúpil odporca k ukončeniu nájmu výpoveďou aj z dôvodu, že nájomca užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou o nájme nebytových priestorov podľa čl. X ods. 3 písm. a) zmluvy o nájme nebytových priestorov a podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Z vyššie uvedeného, ako aj z predložených dôkazov je tak jednoznačne zrejmé, že navrhovateľ si nespĺnil povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa čl. IV ods. 3 a čl. V ods. 5, nakoľko sa dostal do omeškania z úhradou nájomného a úhradou za služby spojené s užívaním predmetu nájmu trvajúceho viac ako jeden mesiac.

Zároveň navrhovateľ užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou, keďže predmet nájmu užíval za účelom prevádzkovania baru a nie za účelom prevádzkovania čajovne, čím nespĺnil povinnosť vyplývajúcu z čl. VII ods. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Na základe týchto skutočností zaslal odporca navrhovateľovi dňa 16.9.2019 výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. B. XXX/XXXX - výpoveď v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 písm. a) a písm. b) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a čl. X ods. 3 písm. a) a písm. b) zmluvy o nájme nebytových priestorov. Výpoveď navrhovateľ prevzal dňa 03.10.2019.

V zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov odporca nebol povinný vo výpovedi špecifikovať obdobie, v ktorom sa navrhovateľ dostal do omeškania so zaplatením nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a ani výšku nedoplatkov. Táto povinnosť odporcovi nevplyva ani z ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) a b) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa ktorého sa zmluva uzatvorila. Výpoveď preto nemožno považovať za nedôvodnú, bezpredmetnú a účelovú. Výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov bola zrozumiteľná a určitá, pričom dôvody skončenia nájmu boli vo výpovedi špecifikované dostatočne jasne a konkrétne - omeškanie s platením nájomného viac ako jeden mesiac a užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou.

V tomto smere poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Obdo 10/2010, v súlade s ktorým: „Dovolačí súd sa stotožnil s názorom odvolacieho súdu vysloveným v odôvodnení jeho rozsudku, že prenajímateľ nebol povinný vo výpovedi zo dna 25. 02. 2005 uviesť konkrétne časové obdobie, v ktorom bol nájomca v omeškani so zaplatením nájomného, pretože zákon č. 116/1990 Zb. túto povinnosť pre prenajímateľa v citovanom ustanovení § 9 ods. 2 písm. b/, resp. ani v žiadnom inom nestanovuje... Dovolačí súd sa stotožnil s názorom odvolacieho súdu, že obsah tohto jednostranného právneho úkonu je určitý a zrozumiteľný a nepochybne z jeho obsahu vyplýva vôľa prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah založený zmluvou o nájme zo dňa 24. 02. 2003 medzi ním a žalovaným z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného, a to formou výpovede nájmovej zmluvy. Teda, z obsahu tohto právneho úkonu nepochybne vyplýva prejavená vôľa prenajímateľa, vyjadrená určitým spôsobom a zároveň zrozumiteľne vyjadreným, pričom dôvod výpovede je skutkovo vymedzený v písomnej výpovedi tak, že ho nie je možné zameniť s iným v zákone upraveným výpovedným dôvodom.“

Výpovedná doba bola v zmysle čl. X ods. 5 zmluvy o nájme nebytových priestorov jeden mesiac a začala plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t.j. začala plynúť 1.11.2019 a uplynula dňom 30.11.2019. Vzhľadom na danú výpoveď, ako je uplynutie výpovednej doby, odporca absolútne legitímne nechal predmet nájmu odpojiť od prívodu elektrickej energie. Ešte pred nariadením neodkladného opatrenia bola dodávka elektrickej energie do predmetu nájmu opätovne obnovená.

Navrhovateľ aj napriek skončeniu nájomného vzťahu dodnes užíva nebytové priestory (uskutočňuje v nich svoju podnikateľskú činnosť) bez právneho dôvodu a znemožňuje tak ich užívanie vlastníkovi nehnuteľností.

Odporca sa o prebiehajúcom konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, sp. zn. 14Cb/I 15/2019, dozvedel dňa 11.12.2019 lustráciou na Okresnom súde Bratislava IV. V ten istý deň odporca s oprávnenou osobou informačného centra Okresného súdu Bratislava IV dohodol termín (vrátane hodiny) nahliadnutia do predmetného spisu na deň 13.12.2019 o 8,00 hod.. V dohodnutom termíne však odporcovi nebolo umožnené nahliadnuť do uvedeného spisu. Odporca teda dňa 13.12.2019 doručil na súd vyjadrenie k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, za účelom komplexného objasnenia skutočností a prijatia adekvátneho rozhodnutia vo veci.

Okresný súd Bratislava IV sa však v uznesení, sp. zn. 14Cb/I 15/2019 - 49 zo dňa 16.12.2019, s vyjadrením odporcu vôbec nezaoberal, ani ho v uznesení nijako nespomenul, napriek tomu, že uznesenie bolo vydané až dňa 16.12.2019. Nezohľadnenie vyjadrenia odporcu v predmetnej veci pritom mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Zároveň súd na str. 6 uznesenia uvádza: „Z tvrdení navrhovateľa ako aj z podanej výpovede a následnej žiadosti o vypratanie predmetu nájmu má však súd za preukázané, že ešte pred tým, ako bude súd

rozhodovať o platnosti, resp. neplatnosti podanej výpovede, došlo k obmedzeniu užívania predmetu nájmu zo strany odporcu...”

Vo vzťahu k uvedenému odporca poukazuje na skutočnosť, že žiadosť o vypratanie predmetu nájmu nebola ako dôkaz uvedená v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (a teda nebola ako dôkaz priložená k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), a ani nebola doručená ako príloha podania odporcovi, t.j. súd sa v uznesení odkazoval na listinu, ktorá nebola ako dôkaz súdu predložená. Aj navrhovateľ v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvádza: „Aj napriek tomu, že žalovaný zatiaľ žalobcu nevyzval na vypratanie predmetu nájmu...”

Rozhodnutie súdu, čo do odôvodnenia rozhodnutia v časti, v ktorej súd vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, považuje odvolateľ za zmätočné a nepreskúmateľné. Absentuje najmä podrobnejšie vysvetlenie proporcionality nariadeného neodkladného opatrenia, ako aj odôvodnenie osvedčenia pochybnosti o dôvodnosti výpovede z nájmu.

Tu poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03, na stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R 2/2016.

Podľa odvolateľa z odôvodnenia rozhodnutia súdu nie je zrejmé, prečo nariadil neodkladné opatrenie po uplynutí výpovednej doby. Rovnako absentuje odôvodnenie, či vôbec, a prečo považuje súd aspoň za osvedčené, že je sporná výpoveď z nájmu zo strany navrhovateľa. Rovnako sa v odôvodnení rozhodnutia náležite nevysporiadal s otázkou proporcionality z pohľadu, keď vzájomného pomeru medzi absolútnym vlastníckym právom odporcu a právom užívania navrhovateľa, ktoré zaniklo a navrhovateľ toto, bez dostatočného osvedčenia rozhodujúcich skutočností, a zo svojho subjektívneho pohľadu, považuje za sporné.

Súd vôbec nevysvetlil, v čom má spočívať hrozba ujmy na strane odporcu, keď ten si musel byť vedomý následkov porušenia svojich povinností. Legitímny je v tomto smere právny poriadok v tom, že nemôže poskytovať ochranu niekomu, kto je nedisciplinovaný a legitímne si neplní svoje zmluvné povinnosti a nerešpektuje záväzky.

Uvedené je o to závažnejšie, že nariadením neodkladného opatrenia prišlo k zásahu do absolútneho vlastníckeho práva odporcu, pričom predmetný zásah súd taktiež náležite neodôvodnil a nevysvetlil, a nariadil ho bez akéhokoľvek časového obmedzenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je rozhodnutie súdu zmätočné, nepreskúmateľné a zaťažuje konanie vadou, ktorá zároveň znamená porušenie práva odporcu na spravodlivý súdny proces.

Navrhovateľ síce tvrdí, že výpoveď zo zmluvy je sporná, čo si v konečnom dôsledku osvojil aj súd prvej inštancie, ale žiadnym spôsobom neosvedčil skutočnosti, ktoré by zakladali spornosť výpovede, a to najmä nepreukázal, že si riadne plnil povinnosti zo zmluvy, t.j., že nebol v omeškaní a mal riadne a včas uhradené všetky záväzky, rovnako ako ani len neosvedčil, že neužíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou.

Práve naopak, odporca predloženými listinnými dôkazmi predložil a preukázal, že výpoveď z nájmu bola odôvodnená a opodstatnená, a že konanie navrhovateľa je účelové, s cieľom udržiavať protiprávny stav a vyjadruje jeho subjektívnu nespokojnosť s postupom odporcu.

Podľa názoru odvolateľa nie je preukázané osvedčenie nároku, či už do jeho dôvodnosti alebo jeho trvania. Súd si v danom prípade za jediné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku navrhovateľa osvojil len subjektívne tvrdenia navrhovateľa o nedôvodnosti výpovede. V tomto smere opäť zdôrazňuje, že navrhovateľ ani len nepriložil doklad preukazujúci, že nebol v omeškaní s úhradou nájomného.

Navrhovateľ návrhom doručeným súdu dňa 05.12.2019 navrhol, aby súd nariadil neodkladné opatrenie. Tento návrh bol súdu doručený v čase, keď už uplynula výpovedná doba zo zmluvy o nájme nebytových priestorov a záväzkový vzťah medzi navrhovateľom a odporcom zo zmluvy o nájme nebytových priestorov skončil. Návrh bol súdu doručený v čase, keď už neexistoval právny vzťah medzi navrhovateľom a odporcom.

V nadväznosti na uvedené dal odporca do pozornosti rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Co/288/2017 zo dňa 18.01.2018, v súlade s ktorým: „Súd prvej inštancie mal opísaním rozhodujúcich skutočností navrhovateľkou v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ako aj listinou pripojenou navrhovateľkou k návrhu (výpoveď z nájmu nebytového priestoru zo dňa 13.6.2017) preukázané, že záväzkový vzťah vzniknutý medzi stranami uzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov zanikol skôr, ako bol navrhovateľkou podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na súd. Navrhovateľka tak neosvedčila ani v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na súd, ani v čase vydania rozhodnutia súdu o tomto návrhu (§ 329 ods. 2 CSP) existenciu konkrétneho právneho vzťahu medzi stranami, ktorému by sa mala poskytnúť ochrana, t.j. právo alebo nárok, ktoré by boli obsahom konkrétneho právneho vzťahu medzi stranami.”

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo strany navrhovateľa bol súdu doručený až dňa 05.12.2019, a to napriek tomu, že samotnú výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá je podľa vyjadrenia navrhovateľa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zjavne neodôvodnená a absolútne irelevantná a ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou z nájmu je neplatné, prevzal dňa 03.10.2019. Navrhovateľ teda neosvedčil skutočnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

Nakoľko navrhovateľ v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nepreukázal existenciu právneho vzťahu medzi ním a odporcom, a teda neodôvodnil ani potrebu bezodkladnej a nevyhnutnej úpravy pomerov, nie sú splnené zákonné predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia.

Tiež poukázal na to, že na úrovni proporcionality v predmetnom konaní proti sebe stoja dva nároky. Prvým je vlastnícke právo odporcu, ktoré je jednoznačne preukázané, a druhé je právo navrhovateľa, ktoré odvodzuje od nájomnej zmluvy, ktorá podľa jeho subjektívneho názoru nezanikla.

Kritérium proporcionality je teda potrebné hodnotiť jednak z pohľadu do akého práva má byť zasiahnuté neodkladným opatrením (v tomto prípade absolútne vlastnícke právo odporcu) na jednej strane, a na strane druhej právo užívania, ktoré existuje len zo subjektívneho pohľadu navrhovateľa, a má sa mu poskytnúť ochrana.

V tomto smere odporca poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 8 Cob/27/2018 zo dňa 05.05.2018.

Okrem toho navrhovateľ ani len neosvedčil, že bude poskytovať odporcovi náhradu za užívanie, napr. zložením peňažných prostriedkov do úschovy a pod., ale vyhlásenie o plnení svojej povinnosti hradiť náklady za užívanie veci vo vlastníctve odporcu a užívaní tejto veci v súlade s účelom stanoveným v predmetnej nájomnej zmluve je opäť len jeho subjektívnym a ničím nepodloženým tvrdením, ktorému súd bez ďalšieho uveril. Odporca má o plnení tejto povinnosti zjavne pochybnosti, a to vzhľadom na historickú platobnú minulosť navrhovateľa smerom k jeho záväzkom ako aj vzhľadom na iný účel užívania nebytových priestorov.

V intenciách vyššie uvedených skutočností je preto jednoznačne zrejmé, že prišlo k porušeniu princípu proporcionality, a nariadené neodkladné opatrenie neprímeraným spôsobom a v rozpore so zákonom, zasahuje do práv odporcu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhol, aby Krajský súd v Bratislave vydal toto uznesenie: Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava IV, č.k. 14Cb/I 15/2019 - 49 zo dňa 16.12.2019 mení tak, že súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

3. Navrhovateľ sa k odvolaniu nevyjadril.

4. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací § 34 CSP prejednal vec v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania. Po preskúmaní obsahu spisu a oboznámení sa s dôvodmi odvolania odporcu odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

5. Podľa § 324 ods. 1 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

6. Podľa § 324 ods. 3 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacími opatreniami.

7. Podľa § 325 ods. 1 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>> neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. Podľa § 329 ods. 1 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

10. V zmysle platnej právnej úpravy (§ 324 a nasl. CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>) môže súd nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom navrhovateľ musí opisanim rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu. Navrhovateľ je povinný okrem opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísať tiež skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

11. Dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia musia byť osvedčené, pričom musí ísť o potrebu naliehavú, teda o takú úpravu pomerov, ktorá neznesie odklad. Aj vtedy, ak sú inak splnené formálne predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, súd musí zvažovať, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov strán alebo tretích osôb. Z dočasného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci a taktiež nemusí byť dodržaný formálny postup súdu predpísaný pre dokazovanie. Nariadenie neodkladného opatrenia vždy predpokladá, aby sa danosť práva aspoň osvedčila, a aby tu neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy.

12. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí byť aspoň osvedčená danosť práva (nároku) bez akejkolvek pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy, pričom zásadne neprejudikovanie práva a záujmy strán sporu sú riešené v konaní o veci samej. V komplexe teda platí, že nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí, že sú tu právne vzťahy medzi stranami sporu, ak tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, aby sa v daných právnych vzťahoch nevytvoril nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasiahne do právnych vzťahov medzi účastníkmi konania (stranami sporu), keď povinná strana sporu nemôže byť na právach obmedzená neprimeraným spôsobom.

13. Odvolací súd mal zo spisového materiálu za preukázané, že navrhovateľ sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa obmedzovania výkonu užívateľských jeho práv prenajatých priestorov a umožniť mu jednak vstup do týchto priestorov ako aj zdržať sa obmedzovania prívodu elektrickej energie a úkonov smerujúcich k vyprataniu predmetu nájmu. Navrhovateľ tvrdil, že zo strany odporcu došlo k odpojeniu elektrickej energie a k výmene zámku. Navrhovateľ ďalej tvrdil, že napriek tomu, že nebol odporcom vyzvaný na vypratanie predmetu nájmu, existuje reálna obava, že odporca pristúpi aj k nezákonnému vyprataniu navrhovateľa z predmetu nájmu.

14. Odporca spochybňuje tvrdenia žalobcu v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia keď tvrdí, že výpoveď z nájmu z jeho strany ako prenajímateľa bola dôsledkom zlej platobnej disciplíny navrhovateľa. Odporca preukázal a doložil listinnými dôkazmi, že navrhovateľ faktúry č. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX uhradil v rozpore s čl. IV ods. 2,3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov, a to 16.9.2019, t.j. viac ako jeden mesiac po lehote ich splatnosti. V čase zaslania výpovede navrhovateľovi (16.9.2019) odporca nemal vedomosť o úhrade záväzkov. Ďalším dôvodom výpovede zo strany odporcu bola tá skutočnosť, že navrhovateľ predmet nájmu užíval v rozpore so Zmluvou o nájme, keďže predmet nájmu užíval za účelom prevádzkovania baru a nie čajovne. Svedčia o tom výsledky kontroly, ktorú odporca vykonal dňa 17.7.2019. Podľa odporcu navrhovateľovi obnovil prívod elektrickej energie a ten predmet nájmu ďalej užíva. Samotná skutočnosť, že navrhovateľ neplatí nájomné včas nenasvedčuje tomu, že má záujem naďalej ako nájomca užívať predmet nájmu a platiť dohodnuté nájomné a príslušné odplaty.

15. Odvolací súd dodáva, že vzhľadom na skutočnosť, že nariadenie neodkladného opatrenia musí nevyhnutne rešpektovať dodržanie princípu proporcionality, keď jeho uložením nie je možné neprimerane, nad rámec zámeru sledovaného návrhom, zasiahnuť do práv a povinností všetkých sporových strán, pretože neodkladné opatrenie je vydané iba na základe osvedčenia tvrdených skutočností bez vykonania dokazovania vo veci samej, súd nerozhodol správne, keď návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

16. V rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia je rozsah „dokazovania“ (osvedčovanie) podstatne zúžený v dôsledku účelu a podstaty neodkladného opatrenia, lehoty na rozhodnutie o návrhu, toho, že súd koná spravidla bez pojednávania a zásadne bez vypočutia účastníkov. Osvedčovanie na

rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodovanie o návrhu na predbežné opatrenie. Nemusí prihliadať na všetky formality ako pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia pravdepodobné. (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 104/2010 <<http://merit.slv.cz/2Cdo104/2010>>, 2Cdo 105/2010 <<http://merit.slv.cz/2Cdo105/2010>>). Odvolací súd je toho názoru, že v danom prípade navrhovateľ neodkladného opatrenia neosvedčil existenciu konkrétnych predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia a reálnu hrozbu ujmy na právach navrhovateľa, z ktorej možno vyvodiť naliehavú potrebu úpravy pomerov, pričom táto neznesie odklad. Navrhovateľ ničím neosvedčil, že riadne a včas platil nájomné.

17. Podľa tvrdenia odporcu navrhovateľ predmet nájmu ďalej užíva a zo strany odporcu nedošlo k výzve na vypratanie premetu nájmu. K tomu odvolací súd dodáva, že do dnešného dňa navrhovateľa nepodal na súd žalobu o určenie neplatnosti výpovede z predmetu nájmu ani sa nevyjadril k tvrdeniu odporcu v odvolaní, že navrhovateľ predmet nájmu ďalej užíva, čo je jedna z rozhodujúcich skutočností pre úpravy pomeru sporových strán.

18. V neposlednom rade považuje odvolací súd za potrebné uviesť, že pri rozhodovaní zobral do úvahy aj rovnováhu individuálnych záujmov, ktoré by mohli byť nariadením neodkladného opatrenia dotknuté, zhodnotil a porovnal záujmy strany sporu, v prospech ktorej sa má neodkladné opatrenie nariadiť a záujmy strany sporu, ktorú môže nariadenie neodkladného opatrenia poškodiť. Odvolací súd záverom konštatuje, že v odvolacom konaní neboli zistené také rozhodujúce skutočnosti, ktoré by preukazovali nutnosť dočasnej úpravy pomerov sporových strán, nebolo osvedčené, že zo strany odporcu dochádza k obmedzovaniu práv navrhovateľa v užívaní predmetu nájmu, ani to, že by odporca vyzval navrhovateľa na vypratanie predmetu nájmu, a tým hrozí navrhovateľovi zásah do jeho zmluvných práv. Preto nemožno prijať záver, že by došlo k neprimeranému obmedzeniu práv navrhovateľa vyplývajúci zo Zmluvy o nájme.

19. Pokiaľ ide o tvrdenia navrhovateľa, že odporca vo výpovedi z nájmu bližšie neurčil a nešpecifikoval, za ktoré obdobie eviduje údajné nedoplatky za platby nájomného a v akej výške, táto skutočnosť bude predmetom dokazovania vo veci samej.

20. Vzhľadom na tieto skutočnosti odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>> zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

21. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP. Nakoľko bol odporca v odvolacom konaní úspešný, ale žiadne trovy mu v odvolacom konaní nevznikli, odvolací súd mu nepriznal právo na náhradu trov odvolacieho konania.

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

### **Poučenie:**

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 spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).