

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 9Co/253/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119208604
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Renáta Gavalcová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2119208604.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave, v senáte zloženom z predsedníčky senátu: Mgr. Renáta Gavalcová a sudcov: JUDr. Martin Holíč a JUDr. Bibiána Ťažiarová, v právnej veci žalobcu: O. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXXX/XA, D., proti žalovaným: 1/ G. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX/X, P., zastúpený advokátom Mgr. Mgr. Pavol Sojka, PhD., AK so sídlom Námestie Matice Slovenskej 4262/23, Dubnica nad Váhom, 2/ X. T., bytom J. XX, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Trnava zo dňa 7. novembra 2019, č.k. 14C/14/2019-44 takto

rozhodol:

I. Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutom výroku I., ktorým súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa užívania nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území P., obec P., zapísaných na LV č. XXXXX ako stavba súp. č. XXX - sklad a dielňa postavená na parc. č. 3426/7, 3426/8 a 3426/9 a pozemky parc. reg. „C“ č. 3426/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 306 m², 3426/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², 3426/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², 3426/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.120 m², vstupovania do uvedených nehnuteľností pešo alebo motorovými vozidlami, spolu so závislým výrokom o náhrade trov konania (výrok IV.) p o t v r d z u j e a vo zvyšnej časti vyhovujúci výrok I., ktorým súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám m e n í tak, že návrh v tejto časti z a m i e t a.

II. Odvolací súd p r i z n á v a žalobcovi voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie vo výroku I. nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa užívania nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území P., obec P., zapísaných na LV č. XXXXX ako stavba súp. č. XXX - sklad a dielňa postavená na parc. č. 3426/7, 3426/8 a 3426/9 a pozemky parc. reg. „C“ č. 3426/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 306 m², 3426/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², 3426/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², 3426/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.120 m², vstupovania do uvedených nehnuteľností pešo alebo motorovými vozidlami a zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Zároveň súd uložil žalobcovi povinnosť podať v lehote 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti výroku I. tohto uznesenia žalobu vo veci samej, ktorou sa bude voči žalovanému I. domáhať vypratania predmetných nehnuteľností, alebo bezdôvodného obohatenia, alebo náhrady škody vzniknutej užívaním predmetných nehnuteľností žalovaným I. Vo zvyšnej časti súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému I. zamietol (výrok II.). Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanej II. v celom rozsahu zamietol (výrok III.). Vo výroku IV. súd žalobcovi priznal voči žalovanému I. nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a vo výroku V. žalovanej právo na náhradu trov konania nepriznal.

2. Rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil použitím ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 326 ods. 1, 2, § 327, § 328 ods. 1, 2, § 336 ods. 1, 2, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

3. Vecne svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že súd má za osvedčené, že žalobca nadobúdala predmetné nehnuteľnosti s vedomím, že k nehnuteľnostiam nemajú nájomné práva žiadne iné subjekty. Žalobca žalovaného 1/ písomne vyzval na vypratanie a odovzdanie nehnuteľností výzvou zo dňa 24.01.2019, a upozornil ho na možnú vznikajúcu škodu. Žalovaný 1/ sa k výzve žalobcu cestou svojho právneho zástupcu vyjadril podaním zo dňa 06.03.2019, v ktorom žalobcovi uviedol, že nehnuteľnosti žalobcu užíva oprávnené, a to na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 uzavretej medzi prenajímateľom KIRAM plus s.r.o. (právny predchodca pôvodného vlastníka KIMAT SK s.r.o.) a nájomcom žalovaným 1/ a preto nie je ochotný výzve na vypratanie nehnuteľností žalobcu vyhovieť. Zároveň uviedol, že na dobrovoľnej dražbe mali byť všetci záujemcovia informovaní o existencii nájomného vzťahu k nehnuteľnostiam. Nakoľko sa jedná o rozhodovanie o neodkladnom opatrení, nie je vzhľadom na krátkosť času a ani na účel tohto inštitútu možné vykonávať vo veci rozsiahle dokazovanie, pričom stačí, ak má súd skutočnosti tvrdené žalobcom za osvedčené. Súd považuje za osvedčené aj tvrdenia o tom, že nájomná zmluva je účelová, nakoľko nájomné vo výške 100,- Eur mesačne je vyslovene podhodnotené a túto uzavrela v postavení nájomcu osoba, ktorá je konateľom a jediným spoločníkom spoločnosti Euro Cola s.r.o., pričom táto osoba ako konateľ spoločnosti Euro Cola s.r.o. vedela, že v rámci konkurzu na majetok úpadcu Euro Cola s.r.o. sa bude na dobrovoľnej dražbe speňažovať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu (podľa toho, ako to žalobcovi uviedol žalovaný 1/) a aj napriek tomu, nebola pri dražbe nehnuteľnosti nájomná zmluva známa. Súd má za to, že žalobca riadne osvedčil, že žalovaný 1/ zasahuje do jeho vlastníckeho práva tým, že nehnuteľnosti žalobcu užíva bez toho, aby mu tento na uvedené udelil súhlas; že nevedel o tom, že nehnuteľnosti, ktoré nadobudol v dražbe by mali byť v nájme inej osoby (v tomto prípade žalovaného 1/), že žalovaný 1/ účelovo tvrdí, že má nehnuteľnosti v nájme a že žalobcovi konaním žalovaného 1/ vzniká škoda. Súd je toho názoru, že v danom prípade je zasahované do vlastníckeho práva žalobcu konaním žalovaného 1/, ktorým mu zároveň vzniká škoda, pričom je na mieste vlastníckemu právu žalobcu poskytnúť ochranu vydaním neodkladného opatrenia, nakoľko je nevyhnutné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami zákrokom zo strany súdu (vydaním neodkladného opatrenia) tak, aby žalovaný 1/ dočasne nevstupoval do nehnuteľností žalobcu (zdržal sa vstupovania do nehnuteľností pešo, motorovými vozidlami), tieto neužíval (zdržal sa užívania nehnuteľností) a zdržal sa prenajímania nehnuteľností tretím osobám, a to až do rozhodnutia vo veci samej, aby žalobcovi ako vlastníkovi nehnuteľností nevznikala ďalšia škoda. Súd má za to, že neodkladným opatrením sa nevytvorí nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán a žalovanému 1/ nevznikne nemožnosťou užívať nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu taká ujma, ktorá by bola neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia žalobca získa. Práve naopak, konanie žalovaného 1/, obmedzuje žalobcu ako vlastníka nehnuteľností, pričom oprávnenie žalovaného 1/ mať nehnuteľnosti žalobcu v nájme vzbudzuje pochybnosti, a to najmä v tej súvislosti, že v čase dražby nehnuteľností nebola nájomná zmluva známa, žalovaný 1/ ako nájomca je personálne prepojený s úpadcom, v ktorého konkurze sa nehnuteľnosti dražbou predávali, a ďalej pôsobí nedôveryhodne dojednaná odplata za užívanie nehnuteľností - 100,- Eur mesačne, pričom je zrejmé, že z takejto zmluvy by nemohol mať prospech žiadny prenajímateľ. Okolnosti súvisiace s nájomnou zmluvou žalovaného 1/ sa súdu javia ako pochybné, aj s ohľadom na to, že žalovaný 1/ neplatí žalobcovi nájomné. Súdu neprináleží v konaní o neodkladnom opatrení vyjadriť sa k tomu, či je nájomná zmluva, ktorú žalobca spochybňuje, platná alebo neplatná, avšak skutočnosti uvádzané žalobcom považuje súd za osvedčené a pre nariadenie neodkladného opatrenia postačujúce. Platnosť nájomného vzťahu sa bude skúmať ako predbežná otázka v konaní vo veci samej, pričom takýmto konaním môže byť konanie o vypratanie nehnuteľností, konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia, ako aj konanie o náhradu škody. Z uvedeného dôvodu súd žalobcu v zmysle § 336 ods. 1 CSP zaviazal, aby do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nariadeného neodkladného opatrenia podal voči žalovanému 1/ žalobu vo veci samej (ktorou bude jedna z vyššie uvedených, prípadne aj všetky, alebo len niektoré z nich), nakoľko sa jedná o nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania a týmto neodkladným opatrením nemožno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Nebolo možné vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému 1/ v časti, ktorou sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanému 1/ zdržať sa jeho podnikateľskej činnosti. Tomu, že žalovaný 1/ nebude môcť v nehnuteľnostiach žalobcu vykonávať svoju podnikateľskú činnosť, bude zabránené tým, že nebude môcť do nehnuteľností v zmysle neodkladného opatrenia vstupovať a užívať ich. Ďalej sa súd zamietol návrh na vydanie neodkladného opatrenia v časti, ktorá smerovala voči žalovanej 2/ ako nedôvodný, nakoľko

neosvedčil, že žalovaná 2/ jeho nehnuteľnosti užíva. Z návrhu, ani príloh nemá súd za osvedčené, že by žalovaná 2/ nehnuteľnosti užívala, že by tam mala výrobnú linku, že by konala za žalovaného 1/, alebo by akokoľvek bránila žalobcovi v prístupe do nehnuteľností. Súd poukazuje na to, že žalobca výzvu na vypratanie žalovanej 2/ nezasielal (čo sám uvádza) a nepreukázal, že by iným spôsobom žiadal žalovanú 2/ o to, aby jeho nehnuteľnosti neužívala. Žalobca bol v konaní o neodkladnom opatrení voči žalovanému 1/ v celom rozsahu úspešný, pričom časť návrhu, ktorou žalobca žiadal uložiť žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa jeho podnikateľskej činnosti a ktorej súd nevyhovel, nepovažoval súd za neúspech žalobcu, nakoľko návrhu žalobcu na vydanie neodkladného opatrenia bolo v samej podstate vyhovené. Z uvedeného dôvodu a s poukazom na § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP súd výrokom III. žalobcovi priznal voči žalovanému 1/ nárok na náhradu vzniknutých trov konania v rozsahu 100%.

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 1/ a to voči prvému výroku rozhodnutia, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť a voči výroku IV. z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. a), f), h), b), g) a d) CSP. Odvolateľ vo svojom odvolaní poukázal v prvom rade na skutočnosť, že neodkladné opatrenie bolo vydané z dôvodu, že je potreba bezodkladne upraviť pomery, avšak odôvodnenie, v čom má spočívať táto bezodkladnosť potreby v rozhodnutí celkom absentuje. Žalovaný 1/ nerozporuje skutkové tvrdenia žalobcu, že žalobca je vlastníkom dotknutých nehnuteľností, avšak žalobca je ich vlastníkom už takmer dva roky. Prevádzka a aj technológia bola v predmetnej stavbe už v čase dražby nehnuteľnosti o čom žalobca vedel, resp. musel vedieť. Je toho názoru, že keďže predmetom dražby boli len nehnuteľnosti a nie technológia nachádzajúca sa v nehnuteľnostiach a patriaca tretím osobám, je s prihliadnutím na všetky objektívne okolnosti nemysliteľné, aby si žalobca myslel, že k nehnuteľnostiam neexistujú žiadne záväzkovo-právne vzťahy tretích osôb vlastniacich predmetné technológie. Žalobca sa so žalovaným 1/ poznajú a bol to práve žalovaný 1/, ktorý oboznámil žalobcu o dražbe, o stave nehnuteľností a spolupracoval so žalovaným 1/ pri príprave účasti na dražbe a pre žalobcu žalovaný 1/ sprostredkoval zabezpečenie finančných prostriedkov na zaplatenie ceny dosiahnutej vydražením. Argumentácia žalobcu, že nevedel, že nehnuteľnosti sú užívané, je aj s poukazom na vyššie uvedené absurdná. Žalovaný 1/ kategoricky popiera aj tvrdenia žalobcu o antidatovaní nájomnej zmluvy. Existenciu nájomného vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam a realnosť nájomného vzťahu potvrdil v trestnom konaní iniciovanom samotným žalobcom aj vtedajší vlastník nehnuteľností prostredníctvom štatutárneho orgánu a to v rámci výsluchu svedka. Skutočnosť, že žalobca vedel, resp. musel vedieť o existujúcom nájomnom vzťahu je preukázateľná aj z vyjadrenia samotného správcu úpadcu a súčasne dražobníka: FARDOUS PARTNERS, správcovská k.s., ktorý rovnako v trestnom konaní potvrdil, že táto informácia o existencii nájomnej zmluvy v čase realizácie dražby zaznela a že ju záujemcovia počuli. Prečo skutočnosť, že v oznámení o dražbe nie je uvedená rozhodujúca informácia a síce, že k predmetu dražby je uzavretá nájomná zmluva, sa žalovaný 1/ nevie vyjadriť. Keďže nešlo o majetok úpadcu ale o majetok tretej osoby je pravdepodobné, že správca úpadcu nemal všetky dostupné informácie o predmete dražby. Dôvod nižšie dojednaného nájomného oproti trhovému nájomnému bol v čase uzavretia nájomnej zmluvy opodstatnený, keďže medzi žalovaným 1/ a vlastníkom prebiehali rokovania o odkúpení nehnuteľnosti. Znížené nájomné malo byť kompenzované v kúpnej cene. Žalovaný 1/ preto považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie, že nájomná zmluva je účelová, nesledovala konkrétny účel, ktorý je prítomný pri všetkých zmluvných záväzkoch, ale s poukazom na tvrdené podhodnotenie výšky nájomného za celkom nesprávne. Existencia nájomného vzťahu je bez pochybností preukázateľná aj z existencie nadväzujúcich zmlúv o dodávkach energií do nehnuteľností, ktoré mal a má uzavreté žalovaný 1/. Žalobca nikdy za dodávky energií elektrina, voda, plyn, dodávateľom týchto služieb nič neuhrádzal a ani nemal uzavreté žiadne zmluvy. Žalobcovi zo strany žalovaného 1/ nikdy nebránilo vo vstupe do nehnuteľností v kontrole ich stavu. Žalobca do areálu pravidelne vstupoval a o prevádzke žalovaného i bez pochybností a od počiatku vedel. Žalobcovi je rovnako známe, že žalovaný 1/ je v súčasnosti z obchodných dôvodov dlhodobo v zahraničí, dokonca mimo európskeho kontinentu, preto požadovanie zákazu vstupu na nehnuteľnosti formou neodkladného opatrenia je za hranicou logickej obhájiteľnosti. Konšpiračné úvahy žalobcu o personálnom prepojení žalovaného 1/ a spoločnosti Eurocola, s.r.o. sú celkom bez právneho významu. Predmetné nehnuteľnosti boli predmetom speňaženia v konkurze vyhlásenom na majetok úpadcu preto a len preto, lebo tento majetok zabezpečoval úpadcove záväzky. Nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, že žalovaní nepredložili žalobcovi žiaden právny titul, na základe ktorého nehnuteľnosť užívajú, nakoľko nájomná zmluva tvorila prílohu vyjadrenia žalovaného 1/ zo dňa 06.08.2019 a bola žalobcovi doručená dňa 12.03.2019. Žalobcovi je obsah nájomnej zmluvy preukázateľne známy a musí mu preto byť zrejmé, že žalovaný 1/ nie je v omeškaní so zaplatením nájomného, nakoľko bol žalobca zo strany žalovaného 1/ opakovane vyzývaný na poskytovanie súčinnosti na oznámenie platobných údajov a na vystavenie faktúry v súlade

so zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, avšak žalobca tieto výzvy všetky ignoroval. Z návrhu žalobcu zrejme, bude sa v konaní vo veci samej domáhať primárne náhrady škody a preto je toho názoru, že žalobcom sledovaný účel bolo možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením a preto z uvedeného dôvodu neboli splnené predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia. Ďalej taktiež žalovaný 1/ uviedol, že ako je z tvrdení žalobcu zrejme, na predmetných nehnuteľnostiach, a to konkrétne v stavbe, je vykonávaná podnikateľská činnosť žalovaného 1/, keď v stavbe je v plnej prevádzke výrobná linka na fľaškovanie nealkoholických nápojov. Zastavením prevádzky podniku 1/ takýmto rozhodnutím súdu hrozí žalovanému 1/ vznik bezprostredne veľkej škody ale aj zásadné a pravdepodobne nezvratné zasiahnutie do zmluvných vzťahov žalovaného 1/ s jeho zmluvnými partnermi a k hrozbe sekundárnych náhrad škôd, ušlých ziskov a zmluvných pokút. Žalovaný 1/ v súčasnosti vyčísluje škody, ktoré sú v príčinnej súvislosti s vydaným rozhodnutím súdu prvej inštancie a uplatní si ich voči žalobcovi súdnou cestou. Taktiež žalovaný 1/ poukázal na skutočnosť, že rozhodnutím súdu prvej inštancie mu bolo ako nájomcovi uložené zdržať sa prenájmania uvedených nehnuteľností tretím osobám, avšak on ako nájomca v zmysle nájomnej zmluvy je oprávnený prenechať nehnuteľnosti len do podnájmu, aj to len so súhlasom prenajímateľa a teda nie je možné z jeho strany predmetné nehnuteľnosti prenajať. Na základe uvedeného žalovaný 1/ žiadal, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá a prizná žalovanému 1/ voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. K odvolaniu žalovaný 1/ pripojil písomné dokumenty a to vyjadrenie k výzve na vypratanie nehnuteľností zo dňa 06.03.2019 a doručenkou preukazujúcou jej doručenie žalobcovi dňa 12.03.2019, vyjadrenie k predžalobnej výzve zo dňa 01.08.2019, urgenciu zo dňa 23.04.2019, zmluvu o združenej dodávke elektriny zo dňa 16.06.2017.

5. Z vyjadrenia k výzve na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 06.03.2019 vyplýva, že žalovaný 1/ oznámil žalobcovi, že predmetné nehnuteľnosti užíva na základe riadne uzavretej zmluvy o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 a to v rozsahu a spôsobom vyplývajúcom zo zmluvy. S poukazom na ustanovenie § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka je toho názoru, že užíva predmetné nehnuteľnosti oprávnene a preto jeho výzve na vypratanie nehnuteľností nie je možné vyhovieť. V závere tohto vyjadrenia žalovaný 1/ vyzýva žalobcu na bezodkladné oznámenie platobných údajov za účelom úhrady nájomného podľa zmluvy.

6. Z urgencie zo dňa 23.04.2019 vyplýva, že žalovaný 1/ opakovane vyzýva žalobcu na bezodkladné oznámenie platobných údajov za účelom úhrady nájomného podľa zmluvy.

7. Z vyjadrenia k predžalobnej výzve zo dňa 01.08.2019 vyplýva, že žalovaný 1/ oznamuje žalobcovi, že predmetné nehnuteľnosti užíva na základe riadne uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 a dôrazne popiera akékoľvek špekulácie o antidatovaní zmluvy. Taktiež uviedol, že nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, že o žiadnom nájomnom vzťahu nemal a nemá vedomosť, naopak, na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 21.03.2018 bol žalobca preukázateľne a výslovne informovaný o existencii nájomného vzťahu k nehnuteľnostiam vyplývajúcim zo zmluvy. Licitátor JUDr. V. V. je pripravený potvrdiť aj v prípadnom súdnom konaní alebo pred orgánmi činnými v trestnom konaní túto skutočnosť. Ďalej sa žalovaný 1/ vyjadril k Výpovedi z nájmu k predmetným nebytovým priestorom a poukázal na skutočnosť, že je viac ako sporné, či v zmysle udeleného, avšak nekonkretizovaného plnomocenstva zo dňa 18.07.2019 bol právny zástupca žalobcu vôbec oprávnený na vykonanie tohto hmotno-právneho úkonu v mene svojho mandanta a taktiež uviedol, že podľa ich právneho názoru nie je daný žiaden zo zmluvne dohodnutých výpovedných dôvodov. Žalovaný 1/ je toho názoru, že predmetné nehnuteľnosti užíva oprávnene a nie je možné vyhovieť výzve na vypratanie predmetných nehnuteľností. Toto vyjadrenie žalovaného 1/ bolo doručené právnemu zástupcovi žalobcu JUDr. Michalovi Antalovi dňa 06.08.2019.

8. Zo Zmluvy o združenej dodávke elektriny, číslo obchodného partnera: 5100033265 medzi dodávateľom ZSE energia, a.s., Čulenova 6, Bratislava a odberateľom G. A., Rázusova 266/6, Trnava, IČO: 33 203 296, zastúpený na uzatvorenie predmetnej zmluvy X. T. a to dňa 16.06.2017, vyplýva, že v zmysle článku VI., bod 6.1. sa zmluva uzatvorila na dobu určitú do 31.08.2020.

9. Žalobca odvolanie nepodal, k odvolaniu žalovaného 1/ zaslal vyjadrenie zo dňa 18.12.2019, v ktorom uviedol, že rozhodnutie súdu považuje v napadnutej časti za vecne správne a žiada odvolací súd, aby ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Nesúhlasí s názorom žalovaného 1/, že súd prvej inštancie

neodôvodnil bezodkladnosť potreby úpravy pomerov, nakoľko z rozhodnutia vyplýva, že odôvodnenosť bezodkladnej potreby úpravy pomerov spočíva v dostatočne osvedčenom stave, z ktorého žalovaný 1/ zasahuje do jeho výlučného vlastníctva tým, že predmetné nehnuteľnosti užíva bez jeho súhlasu, resp. tieto umožňuje užívať tretím osobám. Poukázal na obsah notárskej zápisnice o osvedčení priebehu dražby z ktorej vyplýva, že k nehnuteľnostiam neboli v čase oceňovania a ani v čase samotnej dražby známe žiadne nájomné zmluvy a že objekt bol mimo prevádzky. Z uvedeného teda vyplýva, že tvrdenie žalovaného 1/ ohľadne skutočnosti, že je nemysliteľné, že by nevedel to, že na predmetnej nehnuteľnosti existuje nájomná zmluva, sú preto zavádzajúce. Poprel tvrdenia žalovaného 1/, že mu ento mal údajne pomáhať pri zabezpečení finančných prostriedkov na zaplatenie dražobnej ceny a uviedol, že informácie o predmete dražby v dobrej viere čerpal z obchodného vestníka. Taktiež uviedol, že keby mal v čase konania dražby vedomosť, že na predmet dražby je uzatvorená absolútne nevýhodná nájomná zmluva, tak by predmet dražby nevydražil. Taktiež poukázal na to, že ak by bola v danom čase nájomná zmluva naozaj uzatvorená, nie je logický dôvod, prečo by to nebolo uvedené v dokumentoch týkajúcich sa dražby. Zároveň poukázal na to, že v čase údajného spísania nájomnej zmluvy, t.j. dňa 23.01.2017 mal žalovaný 1/ v živnostenskom registri SR zapísané miesto podnikania Trnava, Rázusova 266, pričom k zmene na adresu Trnava, Rázusova 266/6 došlo až dňa 25.04.2017. Na nájomnej zmluve je však už uvádzané miesto podnikania, ktoré bolo v živnostenskom registri aktualizované až tri mesiace potom, čo mala byť údajná zmluva spísaná. Je odôvodnene predpokladať, že osoba, ktorá túto zmluvu dodatočne účelovo spisovala, si túto maličkosť jednoducho nevšimla a do zmluvy preniesla údaje zapísané v registri v čase reálneho spísania nájomnej zmluvy. Nevidel dôvod oznamovať žalovanému 1/ platobné údaje v zmysle zmluvy, ktorú považuje za neplatnú. Taktiež nesúhlasí s tvrdením žalovaného 1/ ohľadne procesných väd konania odvolávajúce na subsidiaritu neodkladného opatrenia, nakoľko je síce pravdou, že v zmysle § 324 ods. 3 CSP je upravená subsidiarita neodkladného opatrenia na úkor zabezpečovacieho opatrenia, avšak jeho primárnym cieľom vo veci samej je dosiahnuť taký stav, aby žalovaný 1/ nerušil jeho vlastnícke právo neoprávneným užívaním jeho nehnuteľnosti a nie domáhať sa zaplatenia náhrady škody a preto ním sledovaný účel možno dosiahnuť len takýmto neodkladným opatrením. Taktiež nesúhlasí s názorom žalovaného 1/, že nariadením neodkladného opatrenia bol porušený princíp proporcionality, nakoľko z vyšetrovacieho spisu, ktorý žalovaný 1/ navrhuje do konania pripojiť vyplýva, že v súčasnej dobe žalovaný 1/ ani iné tretie osoby nevyvíjajú v predmetných nehnuteľnostiach žiadne podnikateľské aktivity (viď vyšetrovacie spisy OR PZ č. ORP-1261/2-VYS-TT-2019ek alebo ORP-1286/2-VYS-TT-2019ek). Čo sa týka nevykonateľnosti rozhodnutia ohľadne skutočnosti, že žalovaný 1/ nemôže ako nájomca prenajímať predmetné nehnuteľnosti ďalším osobám a teda môže ho dať len do podnájmu so súhlasom vlastníka, žalobca uviedol, že výklad žalovaného 1/ je zbytočne formalizovaný až absurdný a z výroku neodkladného opatrenia jasne vyplýva, že použitým slovom prenajať má súd na mysli dať do užívania tretej osoby.

10. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d) CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP v spojení s § 367 ods. 2), s prihliadnutím ex offa na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného 1/ je dôvodné len čiastočne, v dôsledku čoho je nevyhnutné napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku o uložení povinnosti žalovanému 1/ zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností ako vecne správne v zmysle § 387 CSP potvrdiť a vo zvyšnej vyhovujúcej časti, ktorou súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám v zmysle § 388 CSP zmeniť a návrh v tejto časti zamietnuť.

11. Predmetom konania na súde prvej inštancie je návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa užívania nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území P., obec P., zapísaných na LV č. XXXXX ako stavba súp. č. XXX - sklad a dielňa postavená na parc. č. 3426/7, 3426/8 a 3426/9 a pozemky parc. reg. C č. 3426/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 306 m², 3426/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², 3426/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², 3426/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.120

m2, najmä zdržať sa vstupovania do uvedených nehnuteľností pešo, motorovými vozidlami a zdržať sa ich podnikateľskej činnosti, ako aj prenajímania nehnuteľností tretím osobám, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

12. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na obsah preskúmaného uznesenia i jednotlivé argumenty žalovaného 1/ predostreté ním v odvolacom konaní, bolo posúdiť, či sú splnené zákonné podmienky a dané skutkové okolnosti odôvodňujúce nariadiť vo veci predmetné neodkladné opatrenie. Keďže proti výroku III. a V. vo vzťahu k žalovanej 2/ odvolanie zo strany žalobcu ani žalovanej 2/ podané nebolo, nadobudlo rozhodnutie súdu prvej inštancie v tejto časti právoplatnosť a nebolo tak predmetom odvolacieho konania.

13. V zmysle § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

14. V zmysle § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. 10. V zmysle § 325 ods. 2 písm. c), d) Civilného sporového poriadku neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

15. V zmysle § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327 (teda neodmietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahujúci predpísané náležitosti alebo ako nezrozumiteľný alebo neurčitý), nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

16. V zmysle § 329 ods. 1 veta prvá Civilného sporového poriadku súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

17. V zmysle § 329 ods. 2 Civilného sporového poriadku pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

18. Účelom inštitútu neodkladného opatrenia je upraviť bezodkladne pomery medzi stranami sporu alebo obava, že exekúcia bude ohrozená (pričom ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená), a to jednak ešte pred rozhodnutím súdu vo veci samej v štádiu pred začatím konania a počas konania, ako aj po jeho skončení. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. V konaní o prejednaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na včasné zabezpečenie neodkladnej úpravy nie je nevyhnutné vykonať dôkazy ako v konaní vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

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

20. Zo skutkových okolností prejednávanej veci vyplýva, že notárka Mgr. Tatiana Vršanská, Notársky úrad, so sídlom Bratislava, Družstevná 2, Notárskou zápisnicou N 678/2018, Nz 8925/2018, NCRIS 9229/2018 zo dňa 21.03.2018 osvedčila, že dňa 21.03.2018 sa na tomto Notárskom úrade konala dražba organizovaná správcom konkurznej podstaty úpadcu. Z osvedčenia o priebehu dražby organizovanej správcom konkurznej podstaty podľa § 92 ods. 1 písm. d) zákona č. 7/2005 Z.z. vyplýva, že predmetom dražby sú nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. P., obec P., okres Trnava, napísanej na LV č. XXXXX ako pozemky parcely registra „C“: parc. č. 3426/7 zastavané plochy a nádvoría o výmere 306 m2, parc. č. 3426/8 zastavané plochy a nádvoría o výmere 220 m2, parc. č. 3426/9 zastavané plochy a

nádvoria o výmere 46 m², parc. č. 3426/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1120 m², stavba so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/7 druh stavby: 20, popis stavby dielňa, so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/8 druh stavby: 20, popis stavby sklad, so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/9 druh stavby: 20, popis stavby sklad v podiele 1/1 vzhľadom k celku. Predmet dražby sa draží ako stojí a leží. Z opisu predmetu dražby vyplýva, že dielňa parcela č. 3426/7 bola v roku 2014 zmenená na výrobu nealkoholických nápojov so soc. zázemím bez stavebných úprav. V čase posúdenia bol objekt mimo prevádzky. Sklad parc. č. 3426/6 bol v čase posúdenia užívaný na skladovanie rôzneho druhu tovaru a sklad parc. č. 3426/9 nebol v čase posúdenia užívaný. Z opisu práva záväzkov viaznucich na predmete dražby podľa oznámenia o dražbe vyplýva, že nie sú známe žiadne nájomné zmluvy týkajúce sa predmetu dražby. Notárka osvedčila, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal O. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXXX/Xa, D., ktorý sa zúčastnil dražby ako účastník dražby s poradeným č. 1 a ktorý nadobúda vydraženú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva za cenu dosiahnutú vydražením 133.000,- eur. V bode III. je ďalej uvedené, že predchádzajúci vlastník predmetu dražby spoločnosť Kimat SR, s.r.o., IČO: 44 057 164 je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných priesťahov.

21. Z výzvy na vypratanie a protokolárne odovzdanie nehnuteľností zo dňa 24.01.2019 vyplýva, že žalobca vyzval žalovaného 1/, aby predmetnú nehnuteľnosť vypratol, vyčistil pozemok a odovzdal mu ju protokolárne do 31.03.2019, 14,00 hod.

22. Zo Zmluvy o nájme nebytových priestoroch uzavretej medzi prenajímateľom a to spoločnosťou Kiram Plus, s.r.o., IČO: 46 772 499 a nájomcom G. A., s miestom podnikania ulica Rázusova 266/6, Trnava, IČO: 33 203 296 uzavretej dňa 23.01.2017 v zmysle článku I. vyplýva, že predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, zapísané na LV č. XXXXX, obec P., k.ú. P. a to pozemky parcely registra „C“: parc. č. 3426/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 306 m², parc. č. 3426/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m², parc. č. 3426/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m², parc. č. 3426/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1120 m², stavba so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/7 druh stavby: 20, popis stavby dielňa, so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/8 druh stavby: 20, popis stavby sklad, so súpisným číslom XXX postavenej na parcele registra „C“ č. 3246/9 druh stavby: 20, popis stavby sklad v podiele 1/1 vzhľadom k celku. V zmysle článku I. bod 2 prenajímateľ prenecháva nebytové priestory a pozemky nájomcovi na dočasné užívanie za účelom užívania prípadne na zriadenie ďalšieho podnájmu v prospech tretích osôb. Nájomca je oprávnený účel nájmu zmeniť bez súhlasu prenajímateľa. V zmysle článku II. predmetnej zmluvy nájom sa uzatvára na dobu určitú a to s účinnosťou odo dňa podpísania tejto zmluvy na dobu piatich rokov. V zmysle článku III., bod 1 za užívanie predmetu nájmu uvedené v článku I. ods. 1 zmluvy bolo zmluvnými stranami dojednané nájomné vo výške 100,- eur mesačne, ktoré je splatné vždy ku koncu kalendárneho roka, 31.12. Nájomné za rok 2017 vo výške 100,- eur bolo prenajímateľovi uhradené v hotovosti pri podpise tejto zmluvy, ktorú skutočnosť potvrdzujú zmluvné strany svojim podpisom.

23. Z predžalobnej výzvy posledný pokus o mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 22.07.2019 vyplýva, že právny zástupca žalobcu vyzval žalobcu, aby bez zbytočného odkladu, najneskôr do troch dní od obdržania tohto listu vypratol a odovzdal žalobcovi predmetné nehnuteľnosti ako aj všetky kľúče k nim. Dátum a čas odovzdania ponecháva na žalovaného 1/ a tento je potrebné obratom oznámiť. Z predžalobnej výzvy ďalej vyplýva, že žalobca oznamuje žalovanému, že predloženú zmluvu o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 považuje za fiktívnu a antidatovanú a teda za neplatnú. V čase konania dražby evidentne žiaden nájomný vzťah k predmetným nehnuteľnostiam neexistoval. Avšak aj napriek uvedenému, z opatrnosti podáva v mene klienta výpoveď z nájmu, údajne založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 a to z dôvodu podľa článku II. bod 3 písm. b) zmluvy, keď doteraz nezaplatili nájomné ani za jeden mesiac užívania.

24. Z výpisu zo živnostenského registra vyplýva, že žalovaný 1/ mal ako miesto podnikania do 25.04.2017 zapísanú adresu Trnava, Rázusova 266 a následne od 26.04.2017 adresu Trnava, ulica Rázusova 266/6.

25. Z obsahu spisu v prejednávanej veci je zrejmé, že žalobca odvodzuje svoju požiadavku na neodkladnú úpravu jednak z okolnosti, že je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností a taktiež z dôvodu, že žalovaný 1/ užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, keď predloženú nájomnú zmluvu týkajúcu sa predmetných nehnuteľností považuje žalobca za neplatnú a antidatovanú a žalovaný 1/ od svojho konania neupustil napriek výzve na vypratanie od žalobcu. Z uvedených dôvodov je potrebné dočasne upraviť pomery, pretože v opačnom prípade bude protiprávny stav naďalej pretrvávať a práve nariadením predmetného neodkladného opatrenia sa poskytne ochrana vlastníckemu právu žalobcu.

26. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, musí žalobca aspoň osvedčiť základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako i naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu z ohrozenia exekúcie. V danom prípade by bolo predčasné tvrdiť, že nárok, ktorý si žalobca uplatní vo veci samej - konanie o vypratanie nehnuteľností, ktorú žalobu uviedol vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného 1/, ale aj v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je očividne vylúčený, nedôvodný. Žalobca svojou argumentáciou v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podoprel svoj právny názor o dôvodnosti takejto žaloby. Na potvrdenie alebo vyvrátenie skutočností, že predmetná Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 je neplatná, bude ako predbežná otázka predmetom dokazovania vo veci samej o vypratanie predmetných nehnuteľností, kde bude nevyhnutné vykonať dokazovanie a celú vec skutkovo i právne vyhodnotiť. Úspešnosť takejto požiadavky nie je v tomto štádiu konania dosiaľ očividne vylúčená. Odvolací súd je preto toho názoru, že predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to osvedčenie (dôvodnosti a trvania) nároku žalobcu uplatňovaného žalobou, je daný.

27. Podľa odvolacieho súdu je naplnený aj druhý predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy, ak by k nariadeniu neodkladného opatrenia nedošlo. Odvolací súd má za to, že žalobca osvedčil aktuálne konanie protistrany smerujúce k takému nakladaniu s predmetnou nehnuteľnou vecou, ktoré by vyžadovalo naliehavosť zásahu súdu na bezodkladnú úpravu pomerov. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinných dôkazov založených v súdnom spise možno vyvodiť osvedčenie naliehavosti poskytnutia procesnej prevencie súdom. Potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu v danej veci vyplýva z ohrozenia práva žalobcu užívať predmetné nehnuteľnosti, vlastnícky mu patriace. Je nesporné že jedným zo základných práv vlastníka nehnuteľnosti je ich užívanie tak, ako vyplýva z ust. § 123 Občianskeho zákonníka. <. Prostredníctvom tzv. užívacieho práva vlastníka nehnuteľnosti realizuje úžitkovú hodnotu veci. Táto realizácia spočíva v užívaní nehnuteľnosti, t.j. prisvojovaní si podstaty aj úžitkových vlastností tejto veci, ako aj v prisvojovaní si jej úžitkov a plodov.

28. Neodkladné opatrenie má v danom prípade slúžiť k dočasnému zabezpečeniu ochrany ohrozených práv žalobcu a je možné ho nariadiť len v prípade, ak sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Súd môže neodkladné opatrenie nariadiť pokiaľ je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu alebo ak existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda musia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana.

29. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom, pričom by však mal starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení. Nariadenie neodkladného opatrenia môže byť aj zásahom do práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť (článok 35 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). Z týchto dôvodov je vždy potrebné posúdiť, či uložením navrhovaných obmedzení nedochádza k zásahu do uvedených základných práv nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ.

30. Cieľom neodkladných opatrení aj v civilnom sporovom konaní je provizórna (dočasná) úprava pomerov strán sporu s cieľom umožniť ničím nerušené judikovanie vo veci samej. Takéto rozhodnutie je dočasné, obmedzuje sa na dosiahnutie len predbežných účinkov, nepredikuje výsledok konania pred

súdom a jeho zásahy a dôsledky, pokiaľ ide o právne postavenie povinnej osoby, sa musia minimalizovať so zreteľom na jeho zabezpečovací charakter. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania. Žalobca osvedčuje (hodnoverne) dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

31. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže žalobca dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami a listinnými dôkaznými prostriedkami, ktoré budú viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu konania vyššia než pravdepodobnosť jej zamietnutia. Je treba však zdôrazniť, že dokazovanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dokazovaním v rozsahu vyžadovanom v základnom konaní.

32. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí tak nevyhnutne obsahovať okrem všeobecných náležitostí žaloby (§ 132 CSP) aj osobitné náležitosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (§ 326 CSP), a to opis rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy, že exekúcia bude ohrozená. Rovnako nevyhnutnou je aj ďalšia osobitná obsahová náležitosť, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

33. Procesné zabezpečenie má vždy nevyhnutne vzťah ku konkrétnemu hmotnoprávnemu nároku, bez ohľadu na druh neodkladného opatrenia, keďže zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ani ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Jeho podstatou je totiž obmedzenie určitých práv a ukladanie subjektívnych povinností rozhodnutím súdu, a to vo vzťahu k slobodným a autonómnym právnym subjektom (Veľké komentáre, Civilný sporový poriadok, Števcík a kol.).

34. Odvolací súd je rovnako ako súd prvej inštancie toho názoru, že navrhovateľ neodkladného opatrenia dostatočne preukázal a osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu, nakoľko z obsahu spisu je zrejmé a medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalobca je vlastníkom predmetných nehnuteľností a to na základe príklepu na dražbe konanej dňa 21.03.2018, avšak predmetné nehnuteľnosti v súčasnej dobe nemôže ako vlastník užívať, nakoľko ich užíva žalovaný 1/ na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 23.01.2017 uzavretej medzi žalovaným 1/ a spol. KIRAM s.r.o. Žalovaný 1/ touto nájomnou zmluvou osvedčoval právny titul na užívanie týchto nehnuteľností. Žalobca však považuje predmetnú nájomnú zmluvu za fiktívnu a antidatovanú a teda za neplatnú a preto vyzval žalovaného 1/ opakovane na vypratanie predmetných nehnuteľností. Naposledy sa tak stalo Posledným pokusom o mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 22.07.2019, ktorým vyzval žalovaného 1/, aby vypratá a odovzdal žalobcovi predmetné nehnuteľnosti ako aj všetky kľúče k nim. Taktiež mal súd za osvedčené, že žalobca napriek skutočnosti, že považuje predmetnú nájomnú zmluvu za neplatnú z dôvodu opatrnosti zároveň dal žalovanému 1/ Výpoveď z predmetnej nájomnej zmluvy a podľa článku II. bod 3 písm. b) zmluvy a žalovaný 1/ potvrdil doručenie predmetnej výpovede v podaní zo dňa 01.08.2019 v ktorom zároveň sponchybnil aj platnosť predmetnej výpovede žalobcu.

35. Keďže súd v konaní o neodkladnom opatrení nevykonáva dokazovanie, vychádza zo skutkových okolností, ktoré má osvedčené, preto pri rozhodovaní o tomto návrhu žalobcu musel vychádzať z tých právnych skutočností, ktoré medzi stranami nastali a ktoré má listinnými dokladmi osvedčené a teda vychádzal zo skutkového stavu, že žalovaný 1/ má na predmetné nehnuteľnosti uzavretú nájomnú zmluvu (platnosť ktorej bude predmetom dokazovania vo veci samej) z ktorej ale žalobca dal žalovanému 1/ výpoveď a preto žalovaný 1/ stratil dorúčením tejto výpovede právny titul na ich užívanie (taktiež platnosť výpovede môže byť predmetom dokazovania vo veci samej). Odvolací súd tak mal za osvedčené, že žalovaný 1/ užíva predmetné nehnuteľnosti v súčasnosti bez právneho titulu z ktorého dôvodu je potrebné dočasne upraviť pomery strán sporu a umožniť žalobcovi ako vlastníkovi predmetných nehnuteľností užívať ich a to až do času, keď bude vo veci samej napr. v konaní o vypratanie z predmetných nehnuteľností rozhodnuté o platnosti predmetnej nájomnej zmluvy a výpovede z nej. Takýto zásah do práv a povinností žalovaného 1/ nemožno považovať za neprímeraný a nevytvorí sa tým žiadny nenávratný stav, keď navyše odvolací súd konštatuje, že žalovaný 1/ neosvedčil súdu, že v súčasnosti v predmetných nehnuteľnostiach vykonáva podnikateľskú činnosť. Na základe uvedeného, preto skutočnosti uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia boli aj podľa odvolacieho súdu skutočnosťami osvedčujúcimi potrebu bezodkladnej úpravy pomerov

strán spôsobom navrhovaným žalobcom a teda uložiť žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

36. Odvolací súd však posúdil ako dôvodnú odvoláciu námietku žalovaného 1/ voči tej časti vyhovujúceho výroku I., ktorou mu bolo ako nájomcovi uložené zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám, nakoľko je zrejmé, že on ako nájomca je v zmysle nájomnej zmluvy oprávnený predmetné nehnuteľnosti dať tretím osobám len do podnájmu a to len so súhlasom prenajímateľa/vlastníka a teda nie je možné z jeho strany nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami tak, že tieto bude prenajímať a taktiež nie je oprávnený uzatvoriť zmluvu o podnájme týchto nehnuteľností bez súhlasu prenajímateľa. Tieto skutočnosti tak neosvedčujú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán spôsobom, aby súd uložil žalovanému 1/ zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám a preto odvolací súd odvolaniu žalovaného 1/ čiastočne vyhovel a rozhodnutie súdu prvej inštancie v tejto časti zmenil a návrh zamietol.

37. Odvolací súd, keďže podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia vo vyhovujúcom výroku o uložení povinnosti žalovanému 1/ zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností až do právoplatného skončenia konania vo veci samej splnené boli, súd prvej inštancie návrhu správne vyhovel, preto uznesenie súdu prvej inštancie v tejto časti napadnutého výroku I. spolu so závislým výrokom o náhrade trov konania (odvolacími námietkami žalovaného 1/ osobitne nenapadnutý) ako vecne správne s použitím ustanovenia § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku potvrdil bez toho, že by sa zaoberal odvolacími argumentmi odvolateľa, ktoré sa vzťahujú už na posúdenia nároku vo veci samej. Vo zvyšnej vyhovujúcej časti, ktorou súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa prenajímania uvedených nehnuteľností tretím osobám, rozhodnutie súdu prvej inštancie vzhľadom na vyššie uvedené v zmysle § 388 CSP zmenil a návrh v tejto časti zamietol.

38. Ďalšie odvolacie argumenty žalovaného 1/ odvolací súd považoval pre rozhodnutie o podanom návrhu na neodkladné opatrenie za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne).

39. Na záver odvolací súd dodáva, že skutočnosť, že súd nerozhodol podľa predstáv a očakávaní odvolateľa nemožno považovať za porušenie či nerešpektovanie jej práv. Odvolací súd v tejto súvislosti upriamuje pozornosť na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 218/2010, podľa ktorého obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04). Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

40. O náhrade trov odvolacieho konania, s použitím § 262 ods. 1 CSP v zmysle § 396 CSP, rozhodol odvolací súd ex offo podľa § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní v celom rozsahu (čiastočná zmena výroku I. nemala na uvedené vplyv) úspešnému žalobcovi priznať plnú náhradu trov konania proti neúspešnej protistrane. Aj keď odvolací súd čiastočne zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku a návrh žalobcu čiastočne zamietol, odvolací súd to pri rozhodovaní o náhrade trov konania neposúdil ako neúspech žalobcu, nakoľko žalobca sa primárne podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal uložiť žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa užívania týchto

nehnutelností, v čom bolo žalobcovi vyhovené a teda žalobca bol úspešný a odvolací súd návrh zamietol len v časti, v ktorej žalobca príkladmo vymenoval spôsoby užívania predmetných nehnuteľností, čo možno subsumovať pod samotný primárny petit návrhu. O výške náhrady trov odvolacieho konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

41. Odvolací súd prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3:0, teda jednohlasne.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).