

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: 58C/61/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423207788  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Alžbeta Strajňáková PhD.  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423207788.1

## Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v spore žalobcu: F. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. K. H.E. XXX/X, M. E., zast.: POLÁČEK & PARTNERS s.r.o., so sídlom Hurbanovo nám. 1, Bratislava, IČO: 50 568 124, proti žalovanému v 1. rade: A. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. K. T. XXXX/XX, C., a žalovanému v 2. rade: H. E., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, C., o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručou Mestskému súdu Bratislava IV dňa 09.11.2023 domáhal proti žalovanému v 1. a 2. rade uloženia povinnosti vypratať byt č. XX na ulici Ž. XXXX/X, C. - mestská časť S., nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, nachádzajúci sa v bytovom dome postavenom na parcele CKN č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, popis stavby Ž. X,X,X, súpisné číslo XXXX, vedená Okresným úradom C., pre katastrálne územie S., obec C. - S., okres C. N., a to v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku bez poskytnutia bytovej náhrady.

2. Žalobca žalobu zdôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti a to bytu č. XX na ulici Ž. XXXX/X, C. - mestská časť S., nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, parcela CKN č. XXXX vedená Okresným úradom C., katastrálne územie S., obec C. - S. a mal v úmysle prenechať tento byt k užívaniu žalovaným podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanými ako nájomcami dňa 04.04.2023 a to podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu. Žalobca uviedol, že žalovaní sa dňa 23.03.2023 nasťahovali do bytu a to v súlade s predmetnou nájomnou zmluvou, no od prvého momentu si podľa žalobcu neplnili svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, keď neuhradili depozit ku dňu podpisu zmluvy a neurobili tak do dňa podania žaloby, pravidelne porušovali platobnú disciplínu tým, že uhrádzali platby za užívanie bytu po častiach, po termíne splatnosti, keď podľa nájomnej

eur do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza a nedodržanie tejto povinnosti bolo dôvodom na odstúpenie od nájomnej zmluvy s okamžitou platnosťou. Podľa žalobcu žalovaní neuhradili platby v dohodnutom termíne od augusta 2023 s výnimkou pár čiastkových platieb a napriek opakovaným výzvam žalobcu na riadne a včasné plnenie, sa opakovane vyhovárali na nemožnosť plnenia z dôvodu úmrtia člena rodiny, problémami v práci, výpadkom bankového systému, dlhými prevodmi medzi bankami, pričom podľa žalobcu zneužívali jeho dobrú vôľu, ústretovosť a vysokú mieru trpezlivosti. Žalovaní dokonca klamali žalobcu o zaslaní platieb, ktoré nevykonali, len aby získali čas a dočasne žalobcu upokojili a to zaslaním správy dňa 27.05.2023, v ktorej žalovaný v 1. rade oznámil žalobcovi, že mu poslal 750 eur a žalobca obdržal platbu až 08.06.2023 aj to v sume len 400 eur. Žalobca prenechal byt žalovaným do užívania výlučne na zabezpečenie ich potreby bývania, no podľa žalobcu byt užíva vyšší počet osôb ako bolo žalovanými dohodnuté, čo je podľa žalobcu podložené výpovedami a správami susedov a správcu bytového domu, keď žalobcu niekoľkokrát vyzvali na nahlásenie skutočného počtu osôb v byte pre podozrenie, že byt užíva približne 6 osôb. Podľa žalobcu žalovaní konštantne porušujú nočný klud, čo je preukázané opakovanými výzvami vlastníkov susediacich bytov na vysporiadanie vzťahov so žalovanými ukončením nájomného vzťahu, čo podľa žalobcu vyeskalovalo do takých

rozmerov, že majiteľka bytu nad žalovanými (pani E.) sa pre neznesiteľný hluk v nočných a skorých ranných hodinách musela opakovane odsťahovať s tým, že má obavu volať policajtov pre agresívne správanie a konzumáciu alkoholických nápojov žalovanými a inými osobami v byte. Žalobca tvrdí, že žalovaných konfrontoval s opakovanými sťažnosťami susedov, avšak bez relevantnej reakcie a situácia v byte sa nezlepšila a žalovaní sa odmietajú vysťahovať. Žalobca tiež uviedol, že došlo k poškodeniu spoločného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a to k poškodeniu vstupných dverí domu osobou, ktorá sa nachádzala v bytovom dome so súhlasom žalovaného v 1. rade. Žalobca žalobu zdôvodnil aj tým, že došlo k výjazdu polície k bytovému domu, v ktorom sa byt nachádza z dôvodu riešenia priestupku, ktorého účastníkom, je podľa žalobcu aj niektorý zo žalovaných, čo Krajské riaditeľstvo PZ v C. podľa žalobcu potvrdilo rozhodnutím, ktorým odmietlo sprístupniť informácie o výjazdoch do predmetného bytového domu z dôvodu ochrany osobných údajov. Žalobca uviedol, že sa opakovane pokúšal problémy riešiť zmierlivou cestou, požadoval od žalovaných úhradu platieb a dodržiavanie nočného kludu a dňa 17.08.2023 žalovaní oznámili žalobcovi úmysel odovzdať byt žalobcovi dňa 25.09.2023 a žalobca vyzval žalovaných na bezodkladné vypratanie bytu, na čo žalovaní dňa 23.08.2023 reagovali tak, že odmietli byt opustiť. Žalobca uviedol, že po prevzatí právneho zastúpenia žalobcu dňa 14.09.2023 po právnom posúdení veci dospel právny zástupca k záveru, že nájomná zmluva zo dňa 04.04.2023 je absolútne neplatná a to z dôvodu absencie konkretizácie rozdelenia platieb na nájomné a úhrady za plnenie poskytované užívaním bytu v zmysle § 3 ods. 3 písm. c/ a § 4 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu ako aj popisu bytu v rozsahu podľa § 3 ods. 3 písm. d/ zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, čo je podľa žalobcu podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy. Podľa žalobcu z nájomnej zmluvy nie možné jednoznačne určiť dobu trvania nájmu, keď v čl. 2.1. nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na dobe trvania nájmu od 23.03.2023 do 01.04.2024 s možnosťou predĺženia až do 31.06.2023 a nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred skončením nájmu, či bude požadovať predĺženie doby nájmu

resp. bude chcieť ukončiť nájomnú zmluvu. Žalobca má zato, že aj tento nedostatok spôsobuje absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Podľa žalobcu nemajú žalovaní žiadny právny titul na užívanie bytu patriaceho žalobcovi. Žalobca uviedol, že spolu s právnym zástupcom formulovali výzvu na opustenie bytu žalovaným ako odstúpenie od nájomnej zmluvy, aj keď je nájomná zmluva neplatná. Podľa žalobcu sa žalovaní so znením odstúpenia od zmluvy oboznámili, ale odmietli toto odstúpenie podpísať. Dňa 17.09.2023 žalovaní opäť navrhli odovzdanie bytu ku dňu 30.09.2023 s čím žalobca súhlasil a dňa 18.09.2023 ich oboznámil so zámerom vykonávať obhliadky bytu potencionálnymi novými nájomcami, čo žalovaní odmietli z dôvodu, že sa v byte nachádzajú ich osobné veci. Dňa 24.09.2023 žalobca oznámil žalovaným, že má v úmysle predať byt a požiadal ich o jeho bezodkladné vypratanie, čo žalovaní napriek pôvodne oznámenému termínu odovzdania bytu dňom 25.09.2023 zmenenom na 30.09.2023 neurobili a byt nevypratali ani v jednom z týchto termínov. Medzičasom sa úmysel žalobcu byt predať zmenil a byt sa žalobca rozhodol využiť pre vlastné potreby, keďže sa rozhodol vrátiť do Bratislavy. Žalovaní opäť požiadali žalobcu o odklad vypratania bytu a to na 01.10.2023, s čím žalobca v dobrej viere opäť súhlasil, ale žalovaní mu v ten deň oznámili, že byt vypratany nebude, lebo od svojho nového bývania nemajú žalovaní kľúče, čo ich údajne oprávňovalo zostať do 04.10.2023, pričom žalobca požadoval obhliadku bytu, či sú žalovaní naozaj zbalení, čo žalobcovi nebolo umožnené. Žalobcovi dňa 04.10.2023 opäť nebolo umožnené prebrať ani obhliadnuť byt a dohodli si nový termín na 10.10.2023. Dňa 05.10.2023 žalobca informoval žalovaných o absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy. Žalovaní dňa 08.10.2023 žalobcu informovali, že dňa 15.10.2023 mu oznámia definitívny odchod z bytu. Žalobca uviedol, že ani dňa 10.10.2023 sa nepodarilo prevziať alebo obhliadnuť byt, dňa 11.10.2023 žalovaný oznámili ďalší termín odovzdania bytu na deň 20.10.2023, pričom ešte pre týmto dňom opäť zmenili termín odovzdania bytu na 23.10.2023. Žalobcovi sa ani dňa 23.10.2023 nepodarilo prebrať byt od žalovaných a preto sa rozhodol vec riešiť súdnou cestou.

3. Žalobca zároveň so žalobou vo veci samej podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť vypratáť byt č. XX na ulici Ž. XXXX/X, C. - mestská časť S., nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, nachádzajúci sa v bytovom dome postavenom na parcele CKN č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, popis stavby Ž. X,X,X, súpisné číslo XXXX, vedená Okresným úradom C., pre katastrálne územie S., obec C. - S., okres C. N., a to v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia bez poskytnutia bytovej náhrady eventuálne navrhol nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovaným č. 1 a č. 2. uložil povinnosť strieť užívanie bytu č. XX žalobcom, ktorý sa nachádza na ulici Ž. XXXX/X, C. - mestská časť S., nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, nachádzajúceho sa v bytovom dome postavenom na parcele CKN č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, popis stavby Ž. X, X, X, súpisné číslo XXXX, vedená Okresným úradom C., pre

katastrálne územie S., obec C.-S., okres C. N., a to až do právoplatného skončenia konania o vypratanie nehnuteľnosti, vedeného pred Mestským súdom Bratislava IV.

navrhovaného neodkladného opatrenia na vypratanie bytu je primeraným riešením danej situácie a je dôvodné a preukázané, že sú splnené podmienky pre bezodkladné nariadenie vypratania bytu žalovanými a to najmä z dôvodu obmedzovania ústavne garantovaného vlastníckeho práva žalobcu a to bez akéhokoľvek právneho titulu. Žalobca poukázal na skutočnosť, že žalovaní svojím konaním zasahujú do celej škály práv žalobcu a to najmä práva vec užívať a požívať jej plody a úžitky, práva s vecou disponovať a vec držať, žalobca tak nemôže riadne vykonávať oprávnenia vyplývajúce mu z vlastníckeho práva, vykonávať kontroly bytu, disponovať ním, prenajať ho, scudziť ani generovať príjem, nakoľko žalovaní zotrvávajú v byte bez akéhokoľvek protiplnenia. Žalobca uviedol, že plánuje návrat do C. za účelom podnikateľských aktivít. Podľa žalobcu mu v návrate do C. bránia žalovaní, ktorí užívajú jeho byt bez právneho titulu. Podľa žalobcu bez bezodkladného nariadenia neodkladného opatrenia súdom o vypratani bytu žalobca nemôže užívať nehnuteľnosť v jeho vlastníctve a to napriek tomu, že ju potrebuje bytostne pre zabezpečenie svojich vlastných životných potrieb a to na bývanie. Žalobca poukazuje na to, že žalobcovi vzniká dodatočná škoda spôsobená tým, že platí energie, ktoré spotrebúvajú žalovaní, a to bez vyhliadky na akúkoľvek kompenzáciu od žalovaných, keďže pri odovzdaní bytu nebol spísaný stav meračov energií. Žalobcovi tak vzniká škoda z dôvodu obmedzenia jeho vlastníckeho práva ako aj z dôvodu dofinancovania životných potrieb žalovaných bez akéhokoľvek právneho titulu a podľa žalobcu bez neodkladnej úpravy bude vznikať žalobcovi ďalšia škoda, ktorej vymožiteľnosť je podľa žalobcu otázná, vzhľadom na platobnú disciplínu a nemajetnosť žalovaných. Podľa žalobcu je navrhované neodkladné opatrenie primeraným riešením s poukazom na trvalé bydliská žalovaných v C. pravdepodobne v nehnuteľnostiach rodičov, kedy majú možnosť žalovaní presťahovať sa k nim, ako aj na skutočnosť, že žalovaný v 1. rade v komunikácii so žalobcom uviedol, že preberal nehnuteľnosť po zosnulej babičke, takže ak disponuje takouto nehnuteľnosťou, nariadením neodkladného opatrenia nedôjde podľa žalobcu k neprimeranému zásahu do práv žalovaných a to v porovnaní s neprimeranými a neudržateľnými zásahmi do práv žalobcu. Žalobca uviedol, že je ochotný uhradiť za žalovaných depozit v novom nájme, ktorý si nájdú, čo ale žalovaní odmietli s odôvodnením, že ich žalobca nemôže z bytu vyhodiť. Žalobca tvrdí, že nariadením neodkladného opatrenia je možné dosiahnuť ochranu, ktorá bude účinná a zabezpečiť trvalú nápravu, teda splní funkciu úpravy pomerov s trvalými účinkami s tým, že s poukazom na § 330 ods. 2 Civilného sporového poriadku súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej a preto v osobitných prípadoch nemusí byť nasledovaný žalobou a preto podľa žalobcu je takáto úprava pomerov vzhľadom na nemožnosť iného riešenia danej situácie možná. Podľa žalobcu doterajšie arogantné správanie žalovaných a užívanie žalobcovho bytu bez právneho titulu a proti vôli žalobcu dostatočne vykresľujú postoj žalovaných, ktorí zneužívajú svoje postavenie vyplývajúce im z faktickej držby veci. Neodkladná úprava pomerov je preto podľa žalobcu nevyhnutná, inak je žalobca vystavený ďalšiemu riziku svojvoľného konania žalovaných, ktoré môže viesť k tomu, že žalobcovi bude vznikať škoda nepretržite do dobrovoľného upustenia od protiprávneho konania žalovaných a to za situácie, kedy žalobca bytostne potrebuje byt pre seba, keďže sa plánuje vrátiť do C. a vykonávať podnikateľskú činnosť, prostredníctvom spoločnosti O. K..Q..X., v ktorej je spoločníkom a konateľom, čo bez uvoľnenia bytu a bez ubytovania urobiť nemôže a od žalobcu nemožno rozumne

a spravodlivo požadovať, aby si hľadal v Bratislave nájom a vznikali mu tým ďalšie neprimerané náklady v situácii, že v C. vlastní svoju vlastnú nehnuteľnosť. Žalobca tiež v návrhu konštatuje nemožnosť využitia zabezpečovacieho opatrenia, nakoľko za danej situácie nie sú splnené procesné predpoklady na jeho nariadenie, keďže žalobca nepožaduje zriadenie záložného práva vo vzťahu ku konkrétnej pohľadávke ani nepožaduje zabezpečiť výkon exekúcie. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia je pre súd dôležité, aby z návrhu a jeho príloh bolo zrejmé, že celkové okolnosti prípadu a správanie sa protistrany alebo jej predchádzajúce úkony osvedčujú, že k neželanému úkonu reálne môže dôjsť a jeho uskutočnenie je pravdepodobné, pričom vykonanie tohto úkonu závisí iba od individuálnej vôle samotnej osoby protistrany. Podľa žalobcu je osvedčené, že žalovaní nechcú byt opustiť, a je pravdepodobné, že bez ingerenciu súdu byt neopustia dobrovoľne a žalobca nemá dôveru v ďalšie konanie žalovaných ani akúkoľvek istotu v to (vrátane právnej istoty), že žalovaní vypracujú žalobcov byt, keďže sa dlhodobo (najmenej 2 mesiace) snažil so žalovanými zmierlivo dohodnúť na opustení bytu, avšak bez výsledku. Vzhľadom na nepoctivé konanie žalovaných a neexistenciu právneho titulu, ktorý by oprávňoval žalovaných pretrvať v byte a užívať ho, žalobca uvádza, že nemá žiadne záruky v eventuálne navrátení bytu do jeho držby a navráteniu nerušeného výkonu vlastníckych práv a s tým súvisiaci ničím nerušený výkon jeho podnikateľských aktivít v C.. Žalobca v tomto štádiu zastáva názor, že vyčerpал všetky možné zmierlivé spôsoby vypratania bytu, a nemožno očakávať dobrovoľné odovzdanie

bytu žalovanými. Rozhodnutie súdu v predmetnej veci preto neznesie odklad, a jedinou možnosťou ako efektívne, účinne a rýchlo doceliť nápravu protiprávneho stavu je práve neodkladné opatrenie. Žalobca preto nemá inú objektívnu možnosť ako podať žalobu na vypratanie bytu spolu s návrhom na neodkladné opatrenie.

5. Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a listinnými dôkazmi predloženými žalobcom a to s čiastočnými výpismi z listu vlastníctva č. 2543, Nájomnou zmluvou zo dňa 04.04.2023, osvedčením o registrácii a pridelení daňového identifikačného čísla žalobcovi dňom 27.01.2020, potvrdením o výpise z účtu žalobcu zo dňa 03.10.2023, Zmluvou o poskytnutí spotrebiteľského úveru žalobcovi v sume 15.000 eur zo dňa 17.05.2023, výpisom z Obchodného registra Mestského súdu C. P. oddiel Sro, vložka č. XXXXXX/B o registrácii obchodnej spoločnosti O. K..Q..X., K. K., L. na E. XXXX/XXC N. C., P.: XXXXXXXX, v ktorej je žalobca spoločníkom aj konateľom, výpisom z elektronickej komunikácie žalobcu a žalovaného v 1. rade zo dňa 11.04.2023, 14.04.2023, 15.04.2023, 03.05.2023, 05.05.2023, 27.05.2023, 29.05.2023, 31.05.2023, 01.06.2023, 16.06.2023, 06.08.2023, 17.08.2023, 15.09.2023, 17.09.2023, 20.09.2023, 24.09.2023, 05.10.2023, 08.10.2023, 11.10.2023, elektronickou správou P. E. E. z SOR OSD BD S. zo dňa 06.09.2023, výpisom z komunikácie žalobcu a K. E. zo dňa 27.09.2023 o rušení nočného kľudu, Rozhodnutím Krajského riaditeľstva PZ v C. zo dňa 06.11.2023 č. E.-C.-XXX-XXX/XXXX-K. o žiadosti právneho zástupcu žalobcu zo dňa 27.10.2023 o sprístupnenie informácií týkajúcej sa výjazdov polície v súvislosti s rušením nočného pokoja v bytovom dome na Ž. X v C. v byte č. XX za obdobie od 04.04.2023 do vybavenia žiadosti, výpisom z komunikácie pani E. a žalobcu zo dňa 01.10.2023 o rušení nočného kľudu, výpisom komunikácie žalovaného v 1. rade a pána Q., výpisom z elektronickej komunikácie žalobcu a A. E.vej zo dňa 29.10.2023 o rušení nočného kľudu a nutnosti odsťahovať sa z bytu, a dospel k záveru, že návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vyhovieť. Zároveň súd poznamenáva, že sa nemohol oboznámiť s odstúpením od nájomnej zmluvy adresovanej žalovaným v 1. a 2. rade, ako s dôkazom, nakoľko tento dôkaz bol žalobcom predložený súdu v neúplnej a nečitateľnej forme.

6. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení znení neskorších predpisov neskorších predpisov (ďalej len (ďalej len „Civilný sporový poriadok“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

7. Podľa § 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.

8. Podľa § 325 ods. 2 písmeno c) a písmeno 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.

9. Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

10. Podľa § 326 ods. 2 Civilného sporového poriadku, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

11. Podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

12. Podľa § 330 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

13. Podľa § 6 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, krátkodobý nájom bytu zanikne

a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tomto zákone,

d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona; nájomná zmluva sa zrušuje

okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,

e) zánikom predmetu nájmu.

14. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak

- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
- b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
- d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

15. Podľa § 7 ods. 3 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota nesmie byť kratšia ako jeden mesiac, v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b) alebo odseku 2 písm. a) kratšia ako pätnásť dní. V prípade, ak sa v dôsledku porušenia registračnej povinnosti prenajímateľa podľa osobitného predpisu uplatní režim podľa § 3 ods. 5, platí, že výpovedná lehota v prípade výpovede zo strany prenajímateľa nesmie byť kratšia ako dva mesiace.

16. Podľa § 7 ods. 4 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.

17. Účelom právneho inštitútu v civilnom sporovom konaní, akým je neodkladné opatrenie, je bezodkladná úprava pomerov strán sporu spojená s cieľom predísť vzniku bezprostredne hroziacej ujmy a zabezpečiť nerušený výkon rozhodnutia vo veci samej. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby nebolo vážnejších pochybností o potrebe neodkladnej úpravy. Je na žalobcovi, aby v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hodnoverne opísal skutočnosti, ktoré osvedčujú dôvodnosť nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia a zároveň, aby v návrhu opísal a osvedčil existenciu trvania nároku, ktorému žalobca navrhuje poskytnúť ochranu neodkladným opatrením. Osvedčiť dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia je povinný žalobca v rámci popisu rozhodujúcich skutočností a označených relevantných dôkazov s ich predložením okrem tých, ktoré nemôže žalobca predložiť bez vlastnej viny. Jedným z predpokladov, aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia

neodkladnou úpravou pomerov strán sporu, je osvedčenie naliehavosti a neodkladnosti takejto úpravy, ktorou by sa zabránilo vzniku, či rozširovaniu škody, či inej ujmy alebo hrozbe zmarenia výkonu rozhodnutia. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevyhnutnosť navrhovanej neodkladnej úpravy pomerov strán sporu nepreukázal a ani neosvedčil.

18. Žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať byt vo vlastníctve žalobcu, ktorý žalovaný v 1. a 2. rade užívajú na základe nájomnej zmluvy zo dňa 04.04.2023 uzatvorenej podľa zákona č.98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovanými v 1. a 2. rade ako nájomcami, a to v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia bez poskytnutia bytovej náhrady. Eventuálne navrhol nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť strieť užívanie tohto bytu žalobcom, a to až do právoplatného skončenia konania o vypratanie nehnuteľnosti, vedeného pred Mestským súdom Bratislava IV. Žalobou vo veci samej sa domáha proti žalovaným v 1. a 2. rade vypratania predmetného bytu a to v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku bez poskytnutia bytovej náhrady. Žalovaní v 1. a 2. rade užívajú byt odo dňa 23.03.2023, ale ako žalobca uviedol, od prvého momentu si žalovaní neplnia svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, keď neuhradili depozit ku dňu podpisu zmluvy a neurobili tak do dňa podania žaloby. Následne pravidelne porušovali platobnú disciplínu, uhrádzali platby za užívanie bytu po častiach a po termíne splatnosti, byt užívali aj iné osoby v rozpore s nájomnou zmluvou, opakovane porušovali nočný klud a došlo aj k poškodeniu spoločného majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome osobou, ktorá sa nachádzala v bytovom dome so súhlasom žalovaného v 1. rade. Žalobca, podľa jeho tvrdenia, od prvého momentu, kedy sa žalovaní v 1. a 2. rade ešte pred podpisom zmluvy nastahovali do bytu, mal vedomosť o porušovaní platobných povinností zo strany žalovaných v 1. a 2. rade ako nájomcov a napriek tejto skutočnosti zotrval v nájomnom vzťahu so žalovanými a trpel ďalšie žalobcom opísané porušovanie povinností žalovanými v 1. a 2. rade bez toho, aby využil právne prostriedky ochrany, ktoré mu zákon umožňuje. Jedným z nich je oprávnenie žalobcu ako prenajímateľa v lehote nie kratšej ako 15 dní písomne vypovedať krátkodobý nájom bytu z dôvodu uvedeného v § 7 ods. 1 písm. a/ alebo b/ zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom prenájme bytu, prípadne v lehote nie kratšej ako 1

mesiac z dôvodu uvedeného v § 7 ods. 1 písm. c/ zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom prenájme bytu. Žalobca tvrdil, že po prevzatí právneho zastúpenia žalobcu dňa 14.09.2023 po tom, čo dospel k záveru, že nájomná zmluva zo dňa 04.04.2023 je absolútne neplatná, spolu s právnym zástupcom formulovali výzvu na opustenie bytu žalovaným ako odstúpenie od nájomnej zmluvy, aj keď je nájomná zmluva neplatná. Podľa žalobcu sa žalovaní so znením odstúpenia od zmluvy oboznámili, ale odmietli toto odstúpenie podpísať. Súd sa nemohol oboznámiť s predmetným odstúpením od nájomnej zmluvy ako s dôkazom, nakoľko tento dôkaz bol žalobcom predložený súdu v neúplnej a nečitateľnej forme. Neodkladné opatrenie je zabezpečovacím prostriedkom, ktorým sa upravujú pomery strán, ak ide o stav, ktorý neznesie odklad a nie je možné tento stav napraviť inými právnymi prostriedkami, je teda nevyhnutné dodržať zachovanie subsidiarity neodkladného opatrenia vo vzťahu k iným právnym inštitútom, prostredníctvom ktorých môže byť dosiahnutá účinná ochrana. Princíp subsidiarity neodkladného opatrenia je zároveň nevyhnutné aplikovať s prihliadnutím na reálne právne účinky rozhodnutia vo veci samej. Neodkladné opatrenie je spravidla opodstatnené, ak žalobcovi bezprostredne bez jeho nariadenia, hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy a hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu, a to pri zachovaní primeranosti zásahu do právneho postavenia protistrany teda žalovaných. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán sporu, ani že v dôsledku neodkladného opatrenia nevznikne neprímeraná ujma strane, teda že ujma povinného nesmie byť neprímeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana (porovnaj napr. uznesenie Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/55/2021 zo dňa 01.06.2021). Tieto predpoklady nariadenia neodkladného opatrenia vylučujú, aby súd nariadil neodkladným opatrením žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať byt, nakoľko žalovaným vznikne nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia konečný a nezvratný stav a vo vzťahu k právnemu postaveniu žalobcu aj značne neprímeraný zásah do právneho postavenia žalovaných. Zároveň súd zdôrazňuje, že v danom prípade žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žiadal vypratať nehnuteľnosť, ktorú žalovaní používajú na bývanie a teda takýto návrh je potrebné obzvlášť citlivo posúdiť aj v kontexte Ústavou Slovenskej republiky garantovaného práva na nedotknuteľnosť obydľia. Tvrdenie žalobcu, že s poukazom na trvalé bydliská a na informáciu žalovaného v 1. rade, že preberal nehnuteľnosť po zosnulej babičke (odhliadnuc od toho, že žalobca v inom kontexte spochybňoval toto tvrdenie ako zavádzajúci argument neplnenia si platobných povinností žalovaného), majú žalovaní možnosť presťahovať sa, a preto je navrhované neodkladné opatrenie primeraným riešením, podľa názoru súdu v danom prípade neobstojí. Žalobca nevyhnutnosť nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia neosvedčil ani tvrdeniami o jeho bytostnej potrebe bývania z dôvodu plánovaného návratu do Bratislavy za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti prostredníctvom obchodnej spoločnosti so sídlom v Bratislave, nakoľko žalobcove prípadné vzniknuté náklady spojené so zabezpečením si bývania žalobcu nepredstavujú bezprostrednú hrozbu vzniku škody, ktorá by bola značná alebo ťažko napravitelná. Skutočnosť, že žalobca nemôže riadne vykonávať oprávnenia vyplývajúce mu z vlastníckeho práva, vykonávať kontroly bytu, disponovať ním, prenajať ho, scudziť ani generovať príjem, nakoľko žalovaní zotrvávajú v byte bez právneho titulu a akéhokoľvek protiplnenia, nie je bez osvedčenia konkrétnej, bezprostredne vznikajúcej značnej škody, či inej žalobcom konkretizovanej ujmy, ktorá by bola ťažko napravitelná, dôvodom pre bezodkladnú úpravu nariadením uloženia povinnosti vypratať byt žalovanými alebo uloženie povinnosti strpieť užívanie tohto bytu žalobcom. Žalobca nemôže nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy založiť na tom, že žalovaní od konca marca 2023 užívajú jeho nehnuteľnosť bez právneho titulu a spôsobujú mu tým škodu v podobe úhrady energií, ktoré spotrebúvajú žalovaní, a to bez vyhliadky na akúkoľvek kompenzáciu od žalovaných, keď žalobca má možnosť domáhať sa náhrady týchto peňažných pohľadávok voči žalovaným civilnoprávnou žalobou. Rovnako o nebezpečenstve vzniku škody žalobcovi nemožno hovoriť len preto, že sa javí, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Súd nemá pred rozhodnutím o neodkladnom opatrení mať za preukázané všetky okolnosti, ktoré je potrebné preukazovať pred vydaním rozhodnutia vo veci samej, a nie je to ani účelné, ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa

vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na neodkladné opatrenie s poukazom na požiadavku nevyhnutnosti a bezodkladnosti takejto úpravy. V zásade platí, že neodkladné opatrenie nemá ukladať obsahovo rovnaké povinnosti, aké by boli uložené rozhodnutím vo veci samej, právna úprava to síce umožňuje, ale len za okolností, že to povaha konkrétnej veci pripúšťa. Posúdenie je vždy závislé na úvahe súdu podloženej individuálnymi okolnosťami konkrétnej veci. Sám žalobca tvrdí, že nariadením neodkladného opatrenia je možné dosiahnuť ochranu, ktorá bude účinná a zabezpečí trvalú nápravu, teda splní funkciu úpravy pomerov s trvalými účinkami a s poukazom na § 330 ods. 2 Civilného sporového poriadku súd

môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej a preto v osobitných prípadoch nemusí byť nasledovaný žalobou. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení zásadne nemožno voliť také prostriedky, ktorými by sa prejudikovalo rozhodnutie vo veci samej a z hľadiska dokazovania má odlišný charakter ako rozhodovanie vo veci samej. Súd pri riešení otázky, či povaha veci pripúšťa navrhované opatrenie, musí mať na zreteli všetky špecifické znaky takéhoto konania, predovšetkým to, aké konkrétne účinky bude mať nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia na strany sporu žalobcu a žalovaného. Po posúdení daného prípadu a zohľadnení obsahovej stránky žalobcovho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pri rešpektovaní základných princípov sporového konania s dôrazom na prejednací princíp a princíp rovnosti zbraní má súd za to, že žalobcom uvádzané argumenty môžu byť relevantne posúdené až po vykonaní dokazovania v konaní vo veci samej. Právne vzťahy týkajúce sa predmetnej nehnuteľnosti sú predmetom sporu vo veci samej a nemožno výsledok tohto sporu predbiehať v rámci rozhodovania o neodkladnom opatrení, súd preto nemôže v spore o vypratanie nariadiť neodkladné opatrenie vypratáním. V danom prípade súd po oboznámení sa s obsahom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dospel k záveru, že so zreteľom na individuálne okolnosti nemožno nariadiť neodkladné opatrenie obsahovo zhodné so žalobným návrhom žaloby vo veci samej.

19. Súd rovnako nemohol vyhovieť ani žalobcovmu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť strpieť užívanie bytu žalobcom až do právoplatného skončenia konania o vypratanie bytu, nakoľko ani v tomto prípade nebola žalobcom osvedčená nevyhnutnosť potreby upraviť pomery strán sporu takto navrhovaným neodkladným opatrením a navrhovaná úprava pomerov takýmto neodkladným opatrením je v rozpore s účelom neodkladného opatrenia spojeným s nevyhnutnosťou bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu s cieľom predísť vzniku bezprostredne hroziacej ujmy. Nariadením takého neodkladného opatrenia by sa presiahol účel ochranného prostriedku, akým neodkladné opatrenie v civilnom spore je, kedy súd nemôže neodkladným opatrením zasiahnuť do práv strany sporu nad rámec daným cieľom neodkladného opatrenia a to nad rámec predchádzania a zabránenia vzniku ujmy či škody alebo hrozby zmarenia výkonu rozhodnutia. Účelom neodkladného opatrenia je jeho nariadením upraviť pomery strán a predísť vzniku hroziacej ujmy. S poukazom na uvedené súd skúmal potrebu bezodkladnej úpravy pomerov a potrebu ochrany žalobcu pred takým konaním žalovaných v 1. a 2. rade, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy na strane žalobcu a či bola hodnoverne osvedčená dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Za tohto stavu nie sú osvedčené skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nebezpečia bezprostredne hroziacej ujmy žalobcovi, spojenej s užívaním

nehnuteľnosti žalovanými a nie sú dostatočným dôvodom na to, aby sa pomery strán sporu upravili navrhovaným neodkladným opatrením. Súd pri skúmaní dôvodnosti nariadenia neodkladného opatrenia nepovažoval za preukázané, že žalobca v nevyhnutnej miere osvedčil, že potreba úpravy pomerov medzi stranami navrhovaným neodkladným opatrením je nevyhnutná a neodkladná.

20. Žalobcom opísaná potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, je vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súvisiace s existujúcou zákonnou ochranou žalobcu v rámci zákonnej úpravy krátkodobého nájmu bytu, bez uvedenia iných relevantných skutočností osvedčujúcich naliehavosť bezodkladnej potreby nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia podľa názoru súdu nedôvodná a súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže vyhovieť, nakoľko požadovaná ochrana žalobcu nie je v danom prípade nevyhnutná a potrebná. Vzhľadom na vyššie uvedené, kedy žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuviedol skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov a nepreukázal ani neosvedčil takéto skutočnosti, keď podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú splnené s poukazom na absenciu osvedčenia existencie zákonných dôvodov, pre ktoré by bolo nutné upraviť pomery strán sporu nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia, návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

21. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

22. Súd o nároku na náhradu trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať

strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.