

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 15C/20/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114202684  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Saxová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1114202684.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred sudkyňou JUDr. Miroslavou Saxovou v sporovej veci žalobcu: Spolok slovenských spisovateľov, IČO: 30 778 166, Laurinská 780/2, 815 04 Bratislava, proti žalovanému: N. L. Z., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. XXXX/XX, XXX XX U., o vypratanie nebytového priestoru, takto

### rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalovanému p r i z n á v a voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 29. 01. 2014 sa pôvodne Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska, IČO: 00 178 527, Laurinská 2, Bratislava ako žalobca 1./ a Spolok slovenských spisovateľov ako žalobca 2./ domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd žalovanému uložil povinnosť vypratať nebytový priestor o ploche 7,6 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v podlubi budovy so súp. č. XXX, postavenej na parc. č. XXX/X, katastrálne územie U. T., obec Bratislava - T. Č. U. T., okres Bratislava N., zapísanej na LV č. XXX podľa výpisu z katastra nehnuteľností pre katastrálne územie U. T., a to v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobu skutkovo a právne odôvodnili tým, že sú rovnými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to budovy so súpisným číslom XXX postavenej na parcele číslo XXX/X (adresa I. X, Bratislava) a zároveň aj pozemku parcelné číslo XXX/X o výmere 753 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie U. T., obec Bratislava - T. Č. U. T., okres Bratislava N., obe evidované na liste vlastníctva číslo XXX podľa výpisu z katastra nehnuteľností pre katastrálne územie U. T.. Predchádzajúci vlastník uvedenej nehnuteľnosti, Slovenský spisovateľ, a.s., Laurinská 2, Bratislava v postavení prenajímateľa dňa 22. 01. 1993 uzavrel so živnostníkom N. L. Z. - B. , IČO: XXXXXXXX, miesto podnikania: R. X, Bratislava ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov, a to podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, na základe ktorej boli nájomcovi prenechané na užívanie vonkajšie priestory na ulici G. X. v X. o rozlohe 7,56 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia predajných priestorov. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že nájomca na vlastné náklady vykoná stavebné úpravy priestorov, prípojku vody, kanalizácie a elektrickú prípojku osadí podružným elektromerom (čl. II cit. zmluvy). Zmluva bola uzavretá na dobu 10 rokov a nadobudla účinnosť dňom vydania kolaudačného rozhodnutia Mestským úradom Bratislava I na príslušné priestory. Práve z dôvodu, že v priebehu roku 1993 nájomca stavebne upravoval priestory za účelom zriadenia predajných priestorov kvetinárstva, v čl. III zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tom, že pre rok 1993 nájomca uhradí len pomernú časť nájomného, a to ako kompenzáciu za vynaloženie vlastných peňažných prostriedkov na stavebnú úpravu

prenajímaného priestoru. Žalobcovia 1./ a 2./ ako nástupcovia pôvodného prenajímateľa uzatvorili so živnostníkom N.. L. Z. - B. dňa 15. 04. 1996 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva o nájme“), pričom z obsahu čl. I ods. 1 tejto zmluvy je zrejmé, že sú nielen vlastníci administratívnej budovy na I. X v Bratislave, ale aj prenajímaných priestorov, ktoré sú súčasťou tejto budovy. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31. 12. 2003. Nájomca podpisom zmluvy potvrdil, že prenajímané priestory sú súčasťou budovy vo vlastníctve žalobcov 1./ a 2./ a tento názor prevažnú dobu trvania nájomného vzťahu nespochybňoval. Na základe tejto zmluvy prenajímateľa prenechali nájomcovi na užívanie nebytový priestor, ktorý predtým tvoril časť vonkajšieho voľného priestoru pri budove I. X na G. X. v rohu od susednej budovy o ploche 7,6 m<sup>2</sup>, a ktorý bol pred uzatvorením tejto zmluvy nájomcom uzatvorený stavebnými úpravami a napojený na budovu ústredným kúrením, vodovodom, kanalizáciou a elektrickou prípojkou so samostatným elektromerom. Priestor bol definovaný ako prístavba k budove v súlade s povolením Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I, č. OUŽP 2110/92-93/K/25/Mich zo dňa 16. 02. 1993 a kolaudovaný povolením OUŽP č. 4089/93/H/174/Mich zo dňa 13. 12. 1993. Následne Dodatkom č. 1 zo dňa 20. 10. 1997 k Zmluve o nájme sa zmluvné strany dohodli na tom, že prenajatý priestor bude nájomca užívať ako zmenáreň; zmenáreň mala od 01. 11. 1997 do 31. 10. 1999 prevádzkovať Obchodná a realitná kancelária N.. P. L., zároveň sa upravila aj výška nájomného. Dodatkom č. 2 zo dňa 30. 12. 1999 žalobcovia 1./ a 2./ vyjadrili súhlas s predĺžením prevádzky zmenárne do 31. 12. 2000, pričom zmluvné strany si dohodli aj novú výšku nájomného. Dodatkom č. 3 zo dňa 23. 03. 2001 došlo k ďalšej úprave nájomného. Dodatkom č. 4 zo dňa 29. 01. 2003 sa zmenila výška nájomného a zároveň boli uložené ďalšie povinnosti pre zmluvné strany. Dodatkom č. 5 zo dňa 26. 06. 2003 došlo k predĺženiu doby nájmu do 31. 12. 2013. Dodatkom č. 6 zo dňa 15. 12. 2004 sa zmluvné strany dohodli na poplatku z omeškania v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného. Dodatkom č. 7 uzatvoreným dňa 24. 02. 2011 došlo k zmene splatnosti nájomného. V ďalšom žalobcovia 1./ a 2./ poukázali na viaceré problémy, ktoré sa počas trvania nájomného vzťahu objavili (napr. omeškanie s platbami nájomného, svojvoľné umiestnenie striešky nad predmet nájmu, neuzamknutie hospodárskeho vchodu a iné) a tiež na to, že žalovaný v minulosti pri každej zmene osoby, ktorá užívala predmet nájmu, žalobcov 1./ a 2./ vopred požiadal o zmenu nájomnej zmluvy, pričom týmto žiadosťiam spravidla vyhovel a uzavrel s ním dodatky č. 1, 2, 5 k Zmluve o nájme. Prekvapujúce však pre nich bolo, že žalovaný im neoznámil, že došlo k zániku jeho živnostenského oprávnenia ku dňu 23. 03. 2011 a ani to, že predmet nájmu zrejme v roku 2012 poskytol do užívania p. K. W., ktorý si v priestore zriadil predajňu rýchleho občerstvenia, avšak zmena účelu užívania predmetu nájmu nebola medzi zmluvnými stranami žiadnym spôsobom dohodnutá, a to formou dodatku k Zmluve o nájme. S takýmto postupom žalovaného nemohli súhlasiť, a preto svoj nesúhlas vyjadrili listom zo dňa 19. 10. 2012, ktorým deklarovali záujem vypovedať Zmluvu o nájme, a to pre porušenie ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) a písm. g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Za rovnakým účelom žalovanému predložili aj ďalšiu výpoveď zo dňa 28. 11. 2012. Tvrdili, že na osobnom stretnutí sa so žalovaným dohodli na skončení nájmu ku dňu 30. 03. 2013 a za týmto účelom pripravili aj návrh dohody o skončení nájmu, ktorú však žalovaný napokon nepodpísal a listom zo dňa 15. 07. 2013 žalobcom 1./ a 2./ oznámil, že si uplatňuje právo na ďalšie predĺženie Zmluvy o nájme na dobu desiatich rokov, s čím žalobca 1./ nesúhlasil a trval na tom, že Zmluva o nájme zanikla. Rovnako žalobca 1./ reagoval aj na tvrdenie žalovaného o tom, že žalovaný je výlučným vlastníkom predmetu nájmu. V ďalšom pozornosť upriamili aj na uznesenie Okresného súdu Bratislava I č. k. 11C/165/2013 - 72 zo dňa 13. 11. 2013, ktorým bola žalobcom 1./ a 2./ v postavení žalovaných uložená povinnosť umožniť žalovanému v postavení žalobcu v zmysle čl. IV. bod 1 prvá odrážka nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 1996 vstup do budovy so súp. č. XXX postavenej na parcele č. 118/3 v katastrálnom území U. T. evidovanej na LV č. XXX, a to cez hospodársky vchod uvedenej budovy od G. X. za účelom použitia WC na prízemí budovy a zabezpečiť v zmysle čl. III. bod 4 nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 1996 pripojenie nebytového priestoru vybudovaného žalobcom a skolaudovaného rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I č. 4089/93/H/174/Mich zo dňa 13. 12. 1993 na privod pitnej vody. Doplnili, že o odvolaní podanom proti predmetnému rozhodnutiu nebolo v čase podania žaloby rozhodnuté.

3. K otázke vlastníckeho práva žalobcov k predmetu nájmu a vypratania uviedli, že najneskôr v roku 2013 sa žalovaný začal vyjadrovať v tom smere, že priestor, ktorý je súčasťou budovy I. X v X. a nachádza sa v jej podlubi, nepatrí im, ale jemu z dôvodu, že tento vybudoval na vlastné náklady a tiež preto, že kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného orgánu je vydané na jeho osobu. Žalovaný sa zároveň vyjadril, že predmetom Zmluvy o nájme je len pozemok o výmere 7,6 m<sup>2</sup>. V tejto súvislosti poukázali na to, že na základe Zmluvy o nájme uzavretej medzi ich právnym predchodcom, Slovenským

spisovateľom, a.s. a živnostníkom N.. L. Z. - B. zo dňa 22. 01. 1993 sa zmluvné strany dohodli na tom, že vlastník budovy prenechá nájomcovi na užívanie vonkajšie priestory na ulici G. X. o rozlohe 7,56 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia predajných priestorov kvetinárstva. Podľa dohody nájomca mal na vlastné náklady vykonať príslušné stavebné úpravy priestorov a úhradu za ich užívanie uhradiť nájomca v roku 1993 len pomerne, a to až po ich vybudovaní s tým, že nájomná zmluva mala nadobudnúť účinnosť nielen po vybudovaní nebytového priestoru, ale až dňom vydania kolaudačného rozhodnutia Mestským úradom Bratislava I. Z obsahu citovaných zmluvných ustanovení tak vôbec nevyplýva zámer pôvodného vlastníka budovy vzdať sa časti priestoru v podlubi budovy ani záujem prenajať len časť svojho pozemku (takýto úkon by bol nezrozumiteľný, nakoľko v zmluve nie je špecifikovaná, ktorá časť pozemku by mala byť predmetom nájmu napr. zakreslením v katastrálnej mape a nebol by zvolený právny predpis - zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorým sa má spravovať zmluvný vzťah, ale bol by zvolený Občiansky zákonník, § 663 a nasl.). Naopak pôvodný vlastník budovy súhlasil s tým, aby nájomca vybudoval prístavbu, ktorá bude súčasťou hlavnej budovy, a to na svoje náklady s tým, že tieto formou neuhrádzania nájomného v roku 1993 v celom rozsahu boli fakticky vykompenzované Slovenským spisovateľom, a.s.. Na podporu týchto úvah uviedli, že ak by zámerom Slovenského spisovateľa, a.s. bol len prenájom časti pozemku, potom by nielenže bola takto nájomná zmluva koncipovaná, ale navyše by neexistovala žiadna prekážka úhrady nájomného za užívanie časti pozemku zo strany nájomcu, ktorý bez ohľadu na to, či priestor budoval alebo nie, časť pozemku užíval. Ani z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a živnostníkom N.. L. Z. - B. nevyplýva, že by žalobcovia 1./ a 2./ mali záujem prenajať nájomcovi len časť pozemku, naopak v bode I. tejto zmluvy explicitne prenajímatelia vyjadrili, že predmetom zmluvy sú priestory, ktoré sú súčasťou administratívnej budovy na I. X v X.. Nájomca pritom minimálne do roku 2012 nespochybňoval, žeby neboli vlastníkami priestoru, ktorý nájomca vybudoval, čo opakovane potvrdzoval podpismi dodatkov k Zmluve o nájme. Mali za to, že obsah Zmluvy o nájme a správanie nájomcu až do roku 2012 je možno jednoznačne vykladať jednotným spôsobom v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to tak, že aj on považoval prístavbu za súčasť budovy a teda ich vlastníctvo, pričom následná zmena v názore nájomcu nenastala v spojitosti s nejakými skutočnosťami (zmenami týkajúcimi sa vecí samej), ale v spojitosti s ukončením jeho podnikateľskej činnosti a tým, že prístavbu dal do podnájmu p. W. bez súhlasu a predchádzajúcej dohody s nimi, z čoho vyvodili účelovosť zmeny nájomcovho názoru. Jeho tvrdenie o tom, že je vlastníkom prenajatého priestoru, je nielen v rozpore s uzavretými nájomnými zmluvami, ale aj s listom vlastníctva číslo 522 vedeným pre katastrálne územie U. T.. Osobitne v tejto súvislosti poukázali na ustanovenie § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky IV. ÚS 443/2011-10 zo dňa 19. 10. 2011, v intenciách ktorých nemá na vznik vlastníckeho práva vplyv skutočnosť, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané nájomcovi. Vyslovili právny názor, v zmysle ktorého fyzickým spojením priestoru vybudovaného živnostníkom N.. L. Z. - B. sa táto vec stala súčasťou hlavnej veci (budovy) a vlastníctvo k nej nadobudol vlastník hlavnej veci (t. j. pôvodne Slovenský spisovateľ, a.s. a následne žalobcovia 1./ a 2./), a to aj vtedy, ak náklady na zabudovanie, prípadne zabezpečenie prístavby vynaložil stavebník odlišný od vlastníka. Stavebné a kolaudačné rozhodnutie je len administratívnoprávny predpokladom legálnej realizácie, pričom ako podporný argument vnímajú aj dodatky č. 1 až 7 k Zmluve o nájme, v zmysle ktorých sa zmluvné strany dohodli na zmene účelu užívania predmetu nájmu na zmenáreň pre obdobie rokov 1997 až 2005, na doplnení povinností prenajímateľov napr. o zabezpečenie odborných prehliadok elektrických zariadení, plynových zariadení, bleskozvodov, kontrolu hasiacich prístrojov a pod., ktoré sú typické práve pre vlastníkov nebytových priestorov. Prístavba stavebne zrealizovaná živnostníkom N.. L. Z. - B. sa nachádza v zakrytej časti podlubia budovy na I. X v X., s tým, že je stavebne opretá z dvoch strán o ich budovu (bočná a vrchná časť) a z jednej strany o budovu susednú, pričom N.. L. Z. - B. fakticky vybudoval len dve steny, ktoré nie sú ani murované (z tohto pohľadu je otáznave, či dve steny, ktoré N.. L. Z. - B. vybudoval, majú vôbec povahu nehnuteľnosti). Mali teda za to, že, priestor je súčasťou ich budovy a nie je ani technicky možné, aby tento priestor bol oddelený bez toho, že by sa tým vec neznehodnotila, keďže priestor je v celom rozsahu napojený všetkými rozvodmi na ich budovu. Zdôraznili, že v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s kolaudačným rozhodnutím príslušného orgánu predmetný priestor neslúži na účel bývania, nie je ani príslušenstvom bytu ani spoločnou časťou domu, či spoločným zariadením domu, a teda má povahu nebytového priestoru, na ktorý sa v celom rozsahu aplikuje nielen Občiansky zákonník, ale aj zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Z predložených listinných dôkazov pritom vyplýva, že žalobcovia 1./ a 2./ vypovedali Zmluvu o nájme, a to či už listom zo dňa 19. 10. 2012 alebo listom zo dňa 28. 11. 2012 a pokiaľ žalovaný neakceptoval ukončenie Zmluvy o nájme, mal možnosť domáhať sa neplatnosti jej ukončenia na príslušnom súde, čo neurobil. V ďalšom poukázali aj na to, že z obsahu neodkladného

opatrenia Okresného súdu Bratislava I č. k. 11C/165/2013 - 72 zo dňa 13. 11. 2013 je možné vyvodiť, že súd predbežne v čase nariadenia neodkladného opatrenia vnímal Zmluvu o nájme ako účinný právny úkon, no v súčasnosti je právny stav rozdielny. Uviedli, že ak by aj súd v konečnom dôsledku dospel k záveru, že účinným spôsobom neskončili Zmluvu o nájme pred uplynutím dátumu 31. 12. 2013, nič to nemení na fakte, že po tomto dátume žalovaný priestor užíva bez právneho dôvodu, aj napriek povinnosti odovzdať ho už dňa 01. 01. 2014, k čomu však nedošlo a nebytový priestor aj naďalej užíva, čo je dôvodom podania žaloby. Do pozornosti súdu dali tiež tvrdenie žalovaného prezentované v súdnom konaní vedenom Okresným súdom Bratislava I pod sp. zn. 11C/165/2013, že oznámením o uplatnení práva na prednostné predĺženie doby nájmu podľa ustanovenia čl. II ods. 2 Zmluvy o nájme došlo k automatickému predĺženiu doby nájmu do 31. 12. 2023 s čím nemožno súhlasiť, keďže prednostné právo v roku 2013 si neuplatnil N.. L. Z. - B., ale žalovaný, ktorému takéto právo priznané nebolo. Mali za to, že predmetné ustanovenie Zmluvy o nájme síce umožňuje, aby si N.. L. Z. - B. uplatnil tzv. prednostné právo na jej ďalšie predĺženie, avšak z obsahu Zmluvy o nájme vôbec nevyplýva, že by malo ísť o opakované prednostné právo, na akú dobu (a už vôbec nie na dobu 10 rokov, ako tvrdí žalovaný), tiež povinnosť akceptovať uplatnenie prednostného práva nekonaním a ani že by uplatnením prednostného práva došlo ku zmene Zmluvy o nájme jednostranným spôsobom. Žalobca 1./ pritom listom zo dňa 15. 07. 2013 jednoznačne žalovanému oznámil, že s predĺžením nájmu nesúhlasí. V prípade, ak by uplatňovanie prednostného práva malo byť bez obmedzenia, potom by Zmluva o nájme nemala charakter zmluvy uzavretej na dobu určitú, ale zmluvy na dobu neurčitú. Zastávali preto názor, že v prípade uplatnenia prednostného práva oprávnenou osobou na predĺženie nájmu, je takýto právny úkon potrebné vnímať ako návrh na uzavretie zmeny Zmluvy o nájme v časti týkajúcej sa dohody o dobe nájmu a až prípadnou akceptáciou z ich strany by mohlo dôjsť ku zmene Zmluvy o nájme a aj to len vtedy, ak by zmluvné strany uzavreli osobitný dodatok k Zmluve o nájme v súlade s ustanovením čl. V ods. 3 Zmluvy o nájme. Takémuto postupu svedčí aj predchádzajúca zmluvná prax s N.. L. Z. - B., keď dodatkom č. 5 k Zmluve o nájme došlo ku zmene článku II ods. 1 Zmluvy o nájme, a to k predĺženiu doby nájmu do 31. 12. 2013, pričom k uzavretiu dodatku došlo na základe písomnej žiadosti N.. L. Z. - B.. Konštatovali, že mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe zo strany žalobcu 2./ neznamenajú v zmysle ustanovenia § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka prijatie návrhu žalovaného na zmenu Zmluvy o nájme, pričom z podania tejto žaloby zo strany žalobcu 2./ je zrejmé, že nájomný vzťah s N.. L. Z. - B. považuje za skončený.

4. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý bol súčasťou podanej žaloby, žalobcovia 1./ a 2./ argumentovali tým, že z presvedčenia o zániku platnosti a účinnosti zmluvy o nájme okamihom zrušenia živnostenského oprávnenia žalovaného dňom 23. 02. 2011, odovzdali celú budovu na I. X v X. vrátane sporného priestoru spoločnosti ARTHUR DS, s.r.o., IČO: 44 167 725, so sídlom Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava ako nájomcovi, a to na základe Zmluvy o nájme zo dňa 16. 08. 2012. Nový nájomca riadne uhrádza nájomné a plní si všetky povinnosti správcu budovy a za týmto účelom aj investuje nemalé finančné prostriedky, ktorými zhodnocuje stavbu žalobcov 1./ a 2./ Spoločnosť ARTHUR DS, s.r.o. s užívateľom priestoru K. W., IČO: XXXXXXXX, miesto podnikania Š. X, L. Ú., najskôr uzavrela dňa 16. 08. 2013 Zmluvu o dodávke pitnej vody a prístupu do budovy s platnosťou do 30. 09. 2013 a následne aj Podnájomnú zmluvu zo dňa 01. 10. 2013 na dobu neurčitú. Po nariadení neodkladného opatrenia Okresným súdom Bratislava I, č. k. 11C/165/2013 - 72, podnájomník K. W. oznámil, že podnájomnú zmluvu vníma ako absolútne neplatnú a zároveň vyzval na vydanie bezdôvodného obohatenia. Tvrdili, že hoci v súčasnosti prebiehajú mimosúdne rokovania medzi spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o. a podnájomníkom, fakticky z dôvodu neoprávneného užívania priestoru žalovaným, nájom, ktorý uzavreli so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o., je ohrozený, keďže nedokážu splniť svoju povinnosť vyplývajúcu z nájomného vzťahu, a to odovzdať budovu v celom rozsahu a z tohto dôvodu ani poberať nájomné v celom rozsahu. Mali za to, že minimálne z obsahu podnájomnej zmluvy uzavretej s K. W. je zrejmé, že nájomné dojednané s N.. L. Z. - B. je v neprimeranej výške - K. W. s ohľadom na atraktivitu umiestnenia priestoru hradil sumu 700 eur bez DPH mesačne, kým N.. L. Z. - B. len sumu 63,33 eur mesačne, ktorá je jednoznačne v rozpore s trhovou výškou nájomného. Uviedli, že žalovaný spomínaný priestor bez ich súhlasu odplatne aj v súčasnosti poskytuje na užívanie tiež K. W. a ekonomicky zneužíva vzniknutú situáciu so zrejším cieľom obohatovať sa na ich úkor. Užívanie priestoru žalovaným označili za v príkrom rozpore s ustanovením § 682 Občianskeho zákonníka. Tvrdili, že ich právo užívať predmet svojho vlastníckeho práva, právo na to, aby ho mohli ekonomicky využívať a mať z neho príjmy v trhovej výške, je užívaním priestoru žalovaným ohrozené, a to predovšetkým s ohľadom na nájomný vzťah, ktorý majú uzavretý so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o.. Potrebu dočasnej právnej ochrany žalobcovia 1./ a 2./ odôvodňovali potrebou zdržania sa užívania priestoru v ich vlastníctve zo strany žalovaného a jeho nenáležitému opotrebovaniu neoprávneným

užívaním žalovaným a K.W. W.. Z uvedených dôvodov žalobcovia 1./ a 2./ žiadali žalovanému uložiť povinnosť zdržať sa jeho užívania.

5. Uznesením zo dňa 21. 02. 2014 č. k. 15C/20/2014 - 57 súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol majúc za to, že nebola preukázaná existencia žiadnych konkrétnych úkonov žalovaného, z ktorých by plynula obava nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na strane žalobcov a nemožno ani predpokladať, že by nariadením neodkladného opatrenia mohlo dôjsť k zhoršeniu právneho postavenia žalobcov v spore vo veci samej a už vôbec nie k ekonomickému znevýhodneniu, keď žalobcovia tvrdia, že žalovaný sa obohacuje na ich úkor, nakoľko žalobcovia uzatvorili so žalovaným zmluvy o nájme, súčasťou ktorých je cena nájmu a z priložených nájomných zmlúv vyplýva, že cena nájmu bola stanovená dohodou. V ďalšom poukázal na to, že žalobcovia nepredložili zmluvu o nájme so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o. zo dňa 16. 08. 2012, ani zmluvu o podnájme žalovaného s K.Š. W., IČO: 40 565 548, čím nepreukázali, že toho času napriek uzavretej nájomnej zmluve so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o., novému nájomcovi nemôžu odovzdať celý predmet nájmu (aj priestor užívaný žalovaným), a že žalovaný titulom zmluvy o podnájme s K. W., IČO: 40 565 548 sa na úkor pôvodných žalobcov obohacuje. Záverom dodal, že nariadením neodkladného opatrenia by došlo k zjavne neprimeranému obmedzeniu žalovaného, ktorý má so žalobcami uzatvorenú nájomnú zmluvu, ktorej ukončenie je síce medzi stranami sporné, no aj napriek tomu žalobcovia so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o. uzavreli dňa 16. 08. 2012 zmluvu o nájme.

6. Žalobcovia 1./ a 2./ v odvolaní voči uzneseniu uvedenému v ods. 5 tohto odôvodnenia namietali, že z dôkazov predložených pre potreby rozhodnutia o neodkladnom opatrení je zrejmé, že žalovaný užíva priestor vo vlastníctve žalobcov bez právneho titulu, keď platnosť a účinnosť zmluvy o nájme uplynula dňa 31. 12. 2013. Rovnako z dôkazov vyplynulo, že žalovaný uzavrel zmluvu o podnájme s podnikateľom K. W., ktorý si tam bez súhlasu žalobcov zriadil prevádzku pohostinskej činnosti, maloobchodu, veľkoobchodu, ako aj ďalších živností, tak ako to vyplýva z výpisu zo živnostenského registra. Žalovaný užíva priestor bez právneho titulu, tento odmieta odovzdať žalobcom, nájomné žalobcovia neprijímajú a ani nemôžu prijímať, nakoľko nájomný vzťah nie je od 01. 01. 2014 platný a účinný. Sporný nebytový priestor žalovaný navyše ekonomicky zneužíva vo svoj prospech, keď ho prenajíma K. W., a to bez akéhokoľvek súhlasu žalobcov a na ich úkor sa nielenže bezdôvodne obohacuje, ale tiež neprimerane užíva priestor v rozpore s účelom dohodnutým v pôvodnej zmluve o nájme, keďže podľa dodatkov č. 1 a 2 bol žalovaný oprávnený postúpiť užívanie priestoru za účelom prevádzky zmenárne a nie za účelom pouličného predaja bagiet a nápojov, ako je tomu v súčasnosti. Uvedené odôvodňuje potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov tak, aby nedochádzalo k neprimeranému opotrebovaniu priestoru vo vlastníctve žalobcov a zároveň k jeho ekonomickému zneužívaniu na úkor žalobcov. Neposkytnutím hoci len dočasnej ochrany vlastníckemu právu žalobcov súd legalizuje protiprávne konanie žalovaného a umožní zneužívanie „akože“ práva žalovaného voči žalobcom a v prospech žalobcov nezabezpečí žiadnu spravodlivú ochranu vlastníckeho práva a nedbá ani na to, aby nedochádzalo k porušovaniu práv žalobcov, nehovoriac o elementárnej úcte k nim. Napadnuté uznesenie žiadali zmeniť tak, že odvolací súd nariadi požadované neodkladné opatrenie. K odvolaniu priložili aj zmluvu o nájme uzatvorenú medzi žalobcami 1./ a 2./ a spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o.

7. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcov 1./ a 2./ ako aj k samotnej žalobe vyjadrili v podaní doručenom súdu dňa 15. 05. 2014, v ktorom namietali, že žalobcovia doteraz presvedčivým spôsobom nepreukázali ukončenie nájomného vzťahu s ním, nebytový priestor bol skolaudovaný na jeho meno, čo je aj relevantným dôkazom o jeho vlastníctve. Mal za to, že posúdenie týchto skutočností však bude predmetom dokazovania vo veci samej ako aj skôr začatého konania sp. zn. 11C/165/2013, a preto navrhol konanie prerušiť do právoplatného skončenia predmetného konania. Tvrdil, že žalobcovia 1./ a 2./ do dnešných dní prijímajú nájomné od neho, ako aj od spoločnosti ARTHUR DS, s.r.o., ktorá v rozpore so zákonom uzavrela podnájomnú zmluvu s p. K. W. - jeho podnájomníkom, ktorý v súčasnosti kontroverzne platí nájomné dvom prenajímateľom. Žalobcovia tak za žiadnych okolností nemôžu tvrdiť, že dochádza k neprimeranému opotrebovaniu nebytového priestoru a k jeho ekonomickému zneužívaniu na ich úkor. Poukázal tiež na to, že v súvisiacom súdnom spore bolo v jeho prospech nariadené neodkladné opatrenie, z dôvodu realizácie násilných protiprávnych krokov smerujúcich k vyprataniu sporného nebytového priestoru.

8. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 30. 05. 2014, č. k. 5Co/283/2014-91 potvrdil napadnuté uznesenie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keď zhodne so súdom prvej

inštancie mal za to, že žalobcovia 1./ a 2./ neosvedčili potrebu dočasnej úpravy pomerov strán sporu a ani to, že by došlo k akémukoľvek ohrozeniu výkonu rozhodnutia vo veci samej. Uviedol tiež, že žalobcami 1./ a 2./ predložené listinné dôkazy priamo vyvracajú jednotlivé skutkové tvrdenia, o ktoré opierajú svoj nárok, a že po logickom vyhodnotení jednotlivých tvrdení žalobcov v procese ich osvedčenia možno s vysokou pravdepodobnosťou konštatovať, že tvrdenia o obohacovaní sa žalovaného na ich úkor nie sú v danom štádiu konania preukázaním dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť súdna ochrana. Vo vzťahu k tvrdeniam o neprimeranej výške nájomného hradeného žalovaným v sume 63,33 eur a nájomného získavaného žalovaným od podnájomníka v sume 700 eur mesačne a namietanému rozporu s trhovou ekonomickou uviedol, že platené nájomné je výsledkom ich dohody prezentovanej v nájomnej zmluve.

9. Na návrh žalobcu 1./ a za súčasného súhlasu do konania novovstupujúceho žalobcu súd uznesením zo dňa 16. 06. 2016, č. k. 15C/20/2014-111 pripustil zmenu strán sporu na strane žalobcov tak, že z konania vystúpil pôvodný žalobca 1./ Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska, so sídlom Laurinská 2, Bratislava, IČO: 178 527 a na jeho miesto do konania ako nový žalobca 1./ vstúpila spoločnosť ARTHUR DS, s.r.o., so sídlom Karloveské rameno 6, Bratislava, IČO: 44 167 725, čo bolo odôvodnené uzatvorením kúpnej zmluvy medzi doterajším žalobcom 1./ ako predávajúcim a do konania vstupujúcim žalobcom ako kupujúcim dňa 05. 05. 2014, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom vypratania.

10. Uznesením zo dňa 16. 06. 2016, č. k. 15C/20/2014-113 súd s poukazom na zásadu hospodárnosti konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 11C/165/2013, v ktorom sa riešila otázka, ktorá mohla mať význam pre rozhodnutie súdu. Predmetné konanie skončilo vydaním uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 03. 10. 2016, č. k. 11C/165/2013-340, ktorým súd konanie pre späťvzatie žaloby vo výroku I. zastavil. Uznesenie vo výroku I. nadobudlo právoplatnosť dňa 05. 11. 2016. Späťvzatie žaloby bolo žalobcom odôvodnené zmenou správania žalovanej strany, ktorá po nariadení neodkladného opatrenia upustila od protiprávneho konania a tiež neprípustením navrhovanej zmeny žalobného petitu.

11. Vzhľadom na výsledok konania vo veci sp. zn. 11C/165/2013 súd vyzval žalobcov, aby sa vyjadrili či trvajú na podanej žalobe.

12. V reakcii na výzvu súdu nesprávne doručovanú Asociácii organizácií spisovateľov Slovenska táto podaním doručeným súdu dňa 16. 08. 2019 oznámila, že už nie je spoluvlastníkom spornej budovy a súčasne uviedla, že podľa jej informácií približne v roku 2015- 2016 žalovaný vypratá predmetný priestor, v dôsledku čoho žaloba stratila opodstatnenosť. V súčasnosti je priestor zastavaný predajňou J..

13. Žalobca 1./ (po zmene obchodného mena ako VP Epsilon Invest, s.r.o.) podaním doručeným súdu dňa 21. 08. 2020 zoberal žalobu späť a konanie žiadal zastaviť z dôvodu, že žalovaný sa v priebehu konania dobrovoľne vysťahoval z nebytového priestoru, čím odpadol predmet konania.

14. Výzvou zo dňa 18. 11. 2020 súd žalobcu 2./ (Spolok slovenských spisovateľov) vyzval, aby sa v lehote 7 dní od doručenia výzvy vyjadril, či vzhľadom na argumentáciu žalobcu 1./ o odpadnutí predmetu sporu trvá na podanej žalobe, alebo túto berie späť. Výzva mu bola doručená dňa 04. 12. 2020. Nakoľko žalobca 2./ v súdom stanovenej lehote na výzvu súdu nereagoval, súd urgoval jeho odpoveď výzvou zo dňa 18. 01. 2021, ktorá mu bola doručená dňa 03. 02. 2021, avšak aj táto opätovná výzva ostala bez akejkolvek reakcie.

15. Uznesením zo dňa 11. 07. 2022, č. k. 15C/20/2014-199 súd na základe späťvzatia žaloby zastavil konanie o žalobe žalobcu 1./ a žalovanému priznal voči žalobcovi 1./ nárok na náhradu trov konania. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 08. 2022.

16. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní konanom dňa 08. 11. 2022 v neprítomnosti strán sporu, keď žalobca mal vykázané doručenie predvolania 28. 07. 2022 a žalovaný podľa § 111 ods. 3 CSP fikciou doručenia dňa 09. 08. 2022, pričom strany sporu napriek riadne vykázanému doručeniu predvolania sa na pojednávanie nedostavili a svoju neúčast' riadne a včas neospravedlnili.

17. Vo veci sa súd v rozsahu potrebnom pre meritórne rozhodnutie oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu, od čítania ktorých, resp. oznámenia ich obsahu na pojednávaní v súlade s § 204 CSP upustil a z dôkazov doručených súdu stranami sporu ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci.

18. Podľa výpisu z LV č. XXX pre katastrálne územie Staré Mesto boli ku dňu 25. 01. 2014 podielovými spoluvlastníkmi budovy so súpis. číslom 780 postavenej na parcele č. XXX/X a pozemku parc. č. XXX/X o výmere 753 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie U. T., obec Bratislava - T. Č.. U. T., okres Bratislava N., Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska, Laurinská 2, Bratislava a Spolok slovenských spisovateľov, Laurinská 2, Bratislava, každý v podiele zodpovedajúcom 1 k celku.

19. Podľa výpisov z LV č. XXX zo dňa 05. 05. 2014, 15. 08. 2019 sú podielovými spoluvlastníkmi budovy so súpis. číslom XXX postavenej na parcele č. XXX/X a pozemku parc. č. XXX/X o výmere 753 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie U. T., obec Bratislava - T. Č.. U. T., okres Bratislava N., každý v podiele zodpovedajúcom 1 k celku, spoločnosť ARTHUR DS, s.r.o. a Spolok slovenských spisovateľov.

20. Z výpisu zo živnostenského registra zo dňa 25. 01. 2014 súd zistil, že živnostník N.. L. Z. - B. , IČO: XXXXXXXX, miesto podnikania: R. X, Bratislava, ukončil dňa 23. 03. 2011 živnosť, predmetom ktorej bol predaj na priamu konzumáciu jedál.

21. Zo zmluvy o nájme uzavretej dňa 22. 01. 1993 medzi Slovenský spisovateľ, s.s. (prenajímateľ) a Firmou B., R. X, Bratislava (nájomca) vyplýva, že prenajímateľ prenechal nájomcovi na užívanie vonkajšie priestory na ulici G. X. o rozlohe 7,56 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia predajných priestorov kvetinárstva, pričom nájomca mal na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy priestorov, prípojku vody, kanalizácie a elektrickú prípojku mal osadiť podružným elektromerom. Podľa čl. III. zmluvy úhrada za užívanie nebytových priestorov o rozlohe 7,56 m<sup>2</sup> bola stanovená dohodou vo výške 1.000,- Kčs za 1 m<sup>2</sup>, spolu 7.560 Kčs ročne. Pre rok 1993 bo nájomca povinný uhradiť pomernú časť nájomného po vybudovaní priestorov. Zmluva bola uzatvorená na dobu 10 rokov a účinnosť mala nadobudnúť dňom vydania kolaudačného rozhodnutia T. Ú. Bratislava N. na príslušné priestory s tým, že po uplynutí platnosti tejto zmluvy má nájomca prednostné právo na jej ďalšie predĺženie.

22. Predmetom zmluvy o nájme uzavretej dňa 15. 04. 1996 medzi Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska a Spolkom slovenských spisovateľov na strane prenajímateľov a K. B. na strane nájomcu bolo užívanie časti vonkajšieho voľného priestoru pri budove na G. X., v rohu od susednej budovy o ploche 7,6 m<sup>2</sup>. V čl. I. bolo deklarované vlastnícke právo prenajímateľa k administratívnej budove na I. X v X., ktorej súčasťou sú aj prenajímané priestory, ktoré si nájomca po dohode s predchádzajúcim prenajímateľom uzatvoril stavebnými úpravami na vlastné náklady a napojil sa na budovu ústredným kúrením, vodovodom s pobočným vodomerom, kanalizáciou a elektrickou prípojkou so samostatným elektromerom. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, a to na 10 rokov od účinnosti predchádzajúcej zmluvy, t. j. do 31. 12. 2003. Nájomné bolo v čl. III. zmluvy dohodnuté v sume 15.000 Sk ročne.

23. S odvolaním sa na oznámenie nájomcu o ukončení prevádzky kvetinárstva C. v prenajímanom priestore k 31. 10. 1997 uzatvorili zmluvné strany dňa 20. 10. 1997 dodatok č. 1, ktorým sa dohodli na užívaní predmetu nájmu ako zmenárne a prenajímateľa vyslovili súhlas s tým, že na obdobie od 01. 11. 1997 do 31. 10. 1999 nájomca prenechá prenajímanú plochu a prevádzku zmenárne Obchodnej a realitnej kancelárii N.. P. L.O., bytom V. XX, Bratislava. Obsahom dodatku č. 1 bola aj úprava výšky nájomného. Dodatkom č. 3 uzatvoreným medzi zmluvnými stranami dňa 30. 12. 1999 bolo zvýšené nájomné, prenajímateľa vyslovili súhlas s predĺžením prenechania prenajímanej plochy pre prevádzku zmenárne Obchodnej a realitnej kancelárie N.. L. do 31. 12. 2000. Dodatkom č. 3 zo dňa 23. 03. 2001 bola opätovne zvýšená cena nájmu. Dodatkom č. 4 k zmluve o nájme bolo zvýšené nájomné a doplnili sa niektoré povinnosti prenajímateľov. Dodatkom č. 4 uzatvoreným dňa 26. 06. 2003 bola predĺžená doba nájmu do 31. 12. 2013, prenajímateľa súčasne súhlasili s predĺžením prenechania užívania priestoru nájomcu na prevádzkovanie zmenárne do 31. 12. 2005. Dodatok č. 6 zo dňa 15. 12. 2004 sa týka povinnosti platiť v prípade omeškania s úhradou nájomného poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Dodatok č. 7 bola zmenená úhrada mesačného nájomného.

24. Obvodný úrad životného prostredia Bratislava I rozhodnutím zo dňa 13. 12. 1993, č.: 4089/93/H/174/Mich povolil užívanie prístavby v podlubi Domu spisovateľov pri objekte G. X. č. X na predajnú kvetinárstva „C.“, na pozemku parc. č. XXX kat. úz. Bratislava - U. T. do 13. 12. 2003.

25. Dňa 16. 08. 2012 bola medzi Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska a Spolkom slovenských spisovateľov ako prenajímateľmi a spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o. ako nájomcom uzatvorená Zmluva o nájme, predmetom ktorej bol nájom polyfunkčnej budovy na adrese I. X, Bratislava a pozemku pod ňou zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie U. T., a to na účely podnikateľskej činnosti nájomcu zapísanej v obchodnom registri.

26. Listom zo dňa 19. 10. 2012 adresovaným žalovanému Asociácia organizácií spisovateľov a Spolok slovenských spisovateľov vypovedali zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú dňa 15. 04. 1996 dôvodiac nevyužívaním nebytového priestoru v súčasnosti v súlade s účelom dohodnutým nájomnou zmluvou v znení jej dodatkov, keď tento sa využíva za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia (bagetéria), a to osobou odlišnou od nájomcu. S poukazom na opísané prenechanie nebytového priestoru nájomcom bez súhlasu prenajímateľa do podnájmu a jeho užívanie v rozpore s nájomnou zmluvou dohodnutým účelom zakladajúce porušenie čl. II. bodu 3. odrážky 1 a odrážky 3 nájomnej zmluvy, s odkazom na § 9 ods. 2 písm. a) a g) zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov vypovedal označenú nájomnú zmluvu. Nájomcu súčasne podľa § 12 zák. č. 116/1990 Zb. poučili, že nájom nebytového priestoru zanikne uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je vzhľadom na skutočnosť, že nájomnou zmluvou nebolo dohodnuté inak, trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nebytový priestor žiadali odovzdať a vypratať v lehote do troch dní po uplynutí výpovednej doby.

27. Listom datovaným dňa 28. 11. 2012 adresovaným N.. L. Z.- B. a s odkazom na čl. II. Zmluvy o nájme Asociácia organizácií spisovateľov a Spolok slovenských spisovateľov vypovedali nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bolo užívanie priestorov v budove na I. D. X v X..

28. Žalovaný listom zo dňa 25. 06. 2013 Asociácii organizácií spisovateľov Slovenska a Spolku slovenských spisovateľov oznámil, že podľa čl. II. bod 2. nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 1996 v znení jej dodatku č. 1 až 7 si uplatňuje právo na jej ďalšie predĺženie v trvaní 10 rokov, a ktoré sa začne dňom 01. 01. 2014 a ukončí sa dňa 31. 12. 2023 v prípade, ak nedôjde k ďalšiemu predĺženiu.

29. V reakcii na oznámenie žalovaného zo dňa 25. 06. 2013 Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska v liste zo dňa 16. 07. 2013 žalovaného upovedomila o tom, že zmluva zrušením živnostenského oznámenia zanikla, a preto nie je možné oznámený nárok viazať na akékoľvek ustanovenia zmluvy. Vyzvala ho preto na vyriešenie neoprávneného užívania priestoru.

30. V liste zo dňa 02. 07. 2013 Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska opätovne poukázala na zánik zmluvy o nájme v dôsledku zániku živnostenského oprávnenia dňa 23. 03. 2011 a potrebu dohodnúť sa na nájme priestorov s novým nájomcom celej budovy (ARTHUR DS, s.r.o.) alebo sa z nej vysťahovať.

31. Podľa výpisu zo živnostenského registra zo dňa 09. 12. 2013 K. W. podnikajúci pod IČO: XXXXXXXX s miestom podnikania Š. XXX/X, L. Ú. mal udelené živnostenské oprávnenie na vykonávanie pohostinskej činnosti, maloobchodnej činnosti, veľkoobchodnej činnosti, predaja na priamu konzumáciu nealkoholických a iných nápojov, tepelne rýchlo upravovaných mäsových výrobkov a obvyklých príloh, všetko od 12. 03. 2003 a jednou z prevádzkarní evidovaných za účelom jej realizovania bola aj prevádzka v U. T., G. X. X.

32. Podľa žalobcami predloženej fotokópie pokladničného dokladu zo dňa 07. 08. 2013 vystaveného v prevádzke K. W. na G. X. X v X., bol v daný deň zákazníkovi prevádzky vydaný doklad o úhrade stravy v tej prevádzke.

33. Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 13. 11. 2013, č. k. 11C/165/2013-72 v konaní vedenom navrhovateľom N.. L. Z. proti 1./ Asociácii organizácií spisovateľov Slovenska, 2./ Spolku slovenských spisovateľov, 3./ Arthur DS, s.r.o. súd na návrh navrhovateľa nariadil neodkladné opatrenie, ktorým odporcom 1./ až 3./ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne umožniť navrhovateľovi v zmysle čl. IV. bod 1. prvej odrážky nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 1996 vstup do budovy so súp. č. XXX

postavenej na parcele č. XXX/X a evidovanej na LV č. XXX pre katastrálne územie U. T., a to cez vchod uvedenej budovy od G. X. za účelom použitia WC na jej prízemí a tiež zabezpečiť v zmysle čl. III. bod 4. nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 1996 pripojenie nebytového priestoru vybudovaného navrhovateľom a skolaudovaného rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I č. 4089/93/H/174/Mich zo dňa 13. 12. 1993 na prívod pitnej vody. Identického nároku sa navrhovateľ domáhal aj vo veci samej. Súdu je z úradnej činnosti známe, že predmetné uznesenie bolo na základe odvolania podaného žalovanými 1./ a 3./ uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 02. 07. 2014 zmenené tak, že súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol majúc za to, že žalobca neosvedčil naliehavú a potrebnú dočasnú úpravu pomerov. Za nedostatočné označil tvrdenie žalobcu, že došlo k predĺženiu nájomnej zmluvy, keď nepredložil žiaden dôkaz, že by prenajímatelia s predĺžením súhlasili, poukázal tiež na skutočnosť, že prenajímatelia nájomnú zmluvu vypovedali a tiež, že v danom štádiu konania sa s poukazom na § 14 písm. c) zák. č. 116/1990 Zb. javí, že nájom zanikol dňa 23. 03. 2011 zánikom živnostenského oprávnenia žalobcu. Záverom dodal, že z predložených dôkazov je tiež zrejmé, že žalobca v súčasnej dobe nie je ani osobou, ktorá fyzicky predmet nájmu užíva, nakoľko tento užíva p. K. W. na základe zmluvy o podnájme.

34. Z odôvodnenia uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 03. 04. 2018, č. k. 14Co/212/2017-372 (odseky 6., 7. a 9.), ktorým zmenil napadnuté uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 03. 10. 2016, č. k. 11C/165/2013-340 tak, že žalovaným 1./ a 2./ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu vyplýva, že Spolok slovenských spisovateľov namietal, že k sprístupneniu WC a pripojeniu pitnej vody došlo sice po podaní žaloby, avšak z dôvodu uzatvorenia zmluvy o dodávke pitnej vody a prístupu do budovy s pánom W., t. j. s osobou odlišnou od žalobcu a na základe iného právneho titulu. VP Epsilon Invest, s.r.o. ako žalovaný 2./ v odvolaní zdôraznil, že žalobca (N. L. Z.) nebytový priestor nevyužíval, a to ani v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ani po jeho zrušení a jediným jeho užívateľom bol a aj v čase podania odvolania je p. W., ktorý tam prevádzkuje rýchle občerstvenie. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniam označil za právne irelevantné, či nebytový priestor užíval sám alebo ho dal do podnájmu tretej osobe. Odvolací súd zhodnotil, že z predložených dôkazov vyplynulo, že žalobca nie je osobou, ktorá v súčasnosti fyzicky predmet nájmu užíva. Rovnako z obsahu nájomnej zmluvy sice vyplynulo právo nájomcu na ďalšie predĺženie zmluvy o nájme na dobu 10 rokov, avšak žalovaní 1./ a 2./ by museli s predĺžením súhlasiť, čo sa nestalo a naopak dňa 16. 08. 2012 uzatvorili novú nájomnú zmluvu s pôvodne žalovaným 3./ (pozn. súdu spoločnosť ARTHUR DS, s.r.o. ). Zo zistených skutkových okolností nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že žaloba bola podaná dôvodne, a že k jej späťvzatiu došlo pre správanie žalovaných, a preto nárok na náhradu trov konania priznal žalovanej strane.

35. Podľa § 123 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

36. Podľa § 126 ods. 1 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnenne zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

37. Podľa § 217 ods. 1 veta prvá zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

38. Aplikujúc citované zákonné ustanovenia na vykonaným dokazovaním zistený skutkový stav veci dospel súd k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby.

39. Predmetom konania je nárok žalobcu ako aktuálne jedného z dvoch podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti, a to pozemku s parc. č. 118/3 a na ňom sa nachádzajúcej budovy so súp. č. XXX na I. X v X., vlastnícke právo ku ktorej je vo veľkosti podielu 1 k celku evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie U. T., na jej vypratanie. Úvodom je potrebné uviesť, že zastavenie konania o žalobe druhého spoluvlastníka (VP Epsilon Invest, s.r.o.) nemalo žiaden procesnoprávny vplyv na postavenie žalobcu, nakoľko vo veci sa nejednalo o nerozlučné spoločenstvo na ich strane a zo zápisu v katastri nehnuteľnosti vyplývajúce spoluvlastnícke právo žalobcu samo o sebe podľa § 126 OZ legitimuje na domáhanie sa ochrany jeho vlastníckeho práva. Súdna prax stabilne v tomto smere konštatuje, že domáhať sa ochrany vlastníckeho práva k celej nehnuteľnosti je oprávnený ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov. Rovnaký záver platí aj vo vzťahu k obmedzeniu dispozície so spornou nehnuteľnosťou

uloženému podľa poznámky zapísanej na LV č. XXX žalobcoví uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 10. 04. 2015, sp. zn. 8C/114/2014, nakoľko žalobou o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti sa žalobca domáha ochrany vlastníckeho práva voči žalovanému, t. j. nejedná sa o nakladanie s nehnuteľnosťou v zmysle § 123 OZ a v intenciách súdom uloženého zákazu.

40. Žaloba znejúca na vypratanie nehnuteľnosti predstavuje svojou povahou žalobu o splnenie povinnosti podľa § 137 písm. a) CSP, konkrétne sa jedná o vindikačnú žalobu pre úspešné uplatnenie ktorej je žalobca povinný súčasne preukázať, že mu svedčí vlastnícke právo k nehnuteľnosti, od ktorého je v zmysle § 126 OZ odvodená je aktívna vecná legitímácia v spore, ďalej pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného subjektu, ktorá je daná faktickým užívaním predmetu vlastníckeho práva a tiež skutočnosť, že žalovaný túto nehnuteľnosť v čase rozhodovania súdu (viď § 217 ods. CSP) užíva neoprávnene, čím zasahuje do výkonu jeho vlastníckeho práva. Medzi stranami nebolo sporné, že v minulosti, dňa 15. 04. 1996 bola medzi nimi uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej bolo užívanie nebytového priestoru v podlúbí vyššie uvedenej nehnuteľnosti a ani zánik živnostenského oprávnenia žalobcu dňa 23. 03. 2011. Sporná bola otázka trvania nájmu a od toho odvodeného oprávnenia žalovaného na užívanie nehnuteľnosti a otázka vlastníckeho práva žalobcov načrtnutá v iných súdnych konaniach.

41. Súd vychádzajúc z informácií poskytnutých v priebehu súdneho konania nielen predchádzajúcim spoluvlastníkom nehnuteľnosti (Asociácia organizácií spisovateľov Slovenska), ale predovšetkým spoločnosťou VP Epsilon Invest, s.r.o., IČO: 44167725, Michalská 19, Bratislava (pôvodne v postavení žalobcu 1./, ktorému aj v čase rozhodovania súdu prináleží spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti), v zmysle ktorých žalovaný v súčasnosti neužíva nehnuteľnosť, vypratanie ktorej by mu mal súd uložiť, dospel k záveru o nedôvodnosti žaloby bez potreby skúmania ďalších podmienok pre jej úspešné uplatnenie, ktoré boli medzi strany v konaní sporné (t. j. existencia titulu pre užívanie nehnuteľnosti spočívajúca v nájomnej zmluve a vlastnícke právo žalobcu k predmetu vypratania). Súd v priebehu konania opakovane vyzýval žalobcu, aby sa vyjadril, či vzhľadom na odpadnutie predmetu konania berie žalobu späť tak, ako to urobil pôvodne označený žalobca 1./ (pozn. súdu uznesenie, ktorým súd konanie o žalobe žalobcu 1./ zastavil bolo žalobcovi tiež doručované). Žalobca súdom poskytnutý priestor nevyužil, v konaní bol pasívny a žalobu späť nezobral a ani nijako nereagoval na skutočnosti, z ktorých vyplynulo odpadnutie predmetu konania, čo viedlo k potrebe meritórneho prejednania žaloby. Súdu oznámená a žalobcom nijako nespochybnená skutočnosť, že žalovaný v čase rozhodovania neužíva nehnuteľnosť, ktorá má byť predmetom vypratania, zakladá sama o sebe nedostatok pasívnej vecnej legitímácie v konaní, ktorý ma za následok neúspech žalobcu v spore. Uloženie navrhovanej povinnosti na vypratanie nehnuteľnosti niekomu, kto fakticky nie je jej užívateľom, by malo za následok aj nevykonateľnosť súdneho rozhodnutia.

42. Odhliadnuc od tejto skutočnosti je tiež potrebné uviesť, že záver o tom, že žalovaný nebol faktickým užívateľom predmetnej nehnuteľnosti, čo je rozhodujúcou skutočnosťou posudzovanou v konaní o vypratanie nehnuteľnosti, vyplynul aj zo skutkovej argumentácie samotných žalobcov, ktorí už v podanej žalobe a následných vyjadreniach nielen v tomto konaní, ale aj v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 11C/165/2013 a následne v odvolacom konaní sp. zn. 14Co/212/2017 výslovne tvrdili, že žalovaný nebol užívateľom nebytového priestoru a tento mal prenajímať K. W., ktorý mal súčasne uzatvorenú podnájomnú zmluvu so spoločnosťou ARTHUR DS, s.r.o. pôvodne v postavení nájomcu a neskôr na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 05. 2014 v postavení podielového spoluvlastníka k nehnuteľnosti.

43. Súd nevykonával dokazovanie oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi: objednávka na vypracovanie posudku zo dňa 08. 12. 1994, urgencia podpísania novej zmluvy a výzva na dodržiavanie zmluvných povinností zo dňa 11. 07. 1996, stanovisko žalobcov k listu zo dňa 16. 08. 1996, upomienky zo dňa 28. 08. 1997, dňa 05. 11. 1998, 05. 02. 2002, nakoľko označené listinné dôkazy, ktorými chceli žalobcovia vykresliť problémy, ku ktorým dochádzalo počas trvania nájomného vzťahu, sú bez akéhokoľvek právneho významu pre rozhodnutie súdu o vypratani nehnuteľnosti.

44. Vzhľadom na vyššie uvedené súd žalobu ako nedôvodnú zamietol a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

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

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

47. O nároku na náhradu trov konania (výrok III. rozsudku) súd rozhodol podľa zásady úspechu vyjadrenej v ust. § 255 ods. 1 CSP, keď v konaní plne úspešnému žalovanému priznal proti neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

48. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I. (§ 355, § 362 ods. 1 CSP)

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 358, § 359 CSP)

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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. (§ 363, § 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. (§ 366 CSP)

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.