

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 19C/36/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122205722
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Jenis
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1122205722.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v Bratislave vo veci navrhovateľa: N. G..Y., so sídlom R. XX, XXX XX Bratislava, Z.: XX XXX XXX, právne zastúpený: Jozef Mészáros, advokát s.r.o., so sídlom Jesenského 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50657861 proti odporcovi: Ing. W. R., narodený XX.X.XXXX, bytom Š. X, XXX XX Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Odporca je povinný sprístupniť navrhovateľovi byt č. 3, nachádzajúci sa na prízemí stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v U., popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J., a to v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia.

II. Odporca je povinný strpieť výkon stavebných prác vykonávaných na základe rozhodnutia (stavebného povolenia) Mestskej časti Bratislava - Y.É. J. zo dňa 25.08.2021, č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Ulr/G XX, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.11.2021, v byte č. X, nachádzajúcom sa na prízemí stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v U., popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J..

III. Vo zvyšku súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

IV. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným súdu dňa 4.7.2022 sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia v nasledovnom znení:

I. Odporca je povinný vypratáť a sprístupniť navrhovateľovi byt č. X, nachádzajúci sa na prízemí stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v U., popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J., a to v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia.

II. Odporca je povinný strpieť výkon stavebných prác vykonávaných na základe rozhodnutia (stavebného povolenia) Mestskej časti Bratislava - Y.É. J. zo dňa 25.08.2021, č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Ulr/G XX, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.11.2021, v byte č. X, nachádzajúcom sa na prízemí stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v Bratislave, popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J..

III. Navrhovateľ je povinný v lehote do 30 dní odo dňa doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať žalobu o určenie, že odporca nemá z dôvodu rekonštrukcie bytu č. X, nachádzajúceho sa na prízemí stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v Bratislave, popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J. právo na inú bytovú náhradu - náhradný nájomný byt, ako je byt č. X, vchod R. XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. číslo XXXX, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností

na LV č. XXXX, postaveného na pozemku parcela registra "O.", parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 629 m², príľahlý pozemok parcela registra "O.", parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 933 m², k. ú. Y. J., obec Bratislava - Y. J., okres Bratislava Z., podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo výške 191/10000, na ktorý mal odporca možnosť uzavrieť nájomnú zmluvu s jeho vlastníkom F.J. J. Y. N. Bratislava, so sídlom: R. Q. X, XXX XX Bratislava, Z.: XX XXX XXX.

2. Navrhovateľ tvrdí, že je od roku 2005 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na ulici Š. X v Bratislave, popis stavby: DOM, postavenej na pozemku parcely registra "O.", parc. č. XXXX, evidovanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, k. ú. Y. J. (ďalej len "Dom"). V Dome sa nachádza osem bytových jednotiek (byt č. 1 až č. 8), všetky vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa. Dom je národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok, pod evidenčným číslom 381/1 a nachádza sa v pamiatkovej zóne Bratislava - centrálna mestská oblasť. Dom je súčasne nehnuteľnosť spadajúca pod pôsobnosť zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov (ďalej len "Zákon č. 260/2011 Z. z."), a to ako dom vydaný oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (§ 2 ods. 1 písm. a) cit. zák.).

3. Odporca bol nájomcom bytu nachádzajúceho sa v dome, a to konkrétne bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí Domu (ďalej len "Byt"). Odporca sa nájomcom Bytu stal z dôvodu opustenia spoločnej domácnosti jeho starým otcom X. R.. Byt má 3 izby, obytná plocha Bytu je 59,90 m², plocha vedľajších miestností 42,90 m², pričom pôvodne išlo o byt II. kategórie. Navrhovateľ, ako vlastník a prenajímateľ Bytu, listom zo dňa 16.02.2012 vypovedal v súlade s § 3 ods. 1 Zákona č. 260/2011 Z.z. nájom Bytu bez uvedenia dôvodu. Výpoveď nájmu Bytu si odporca prevzal dňa 25.02.2012, tzn. nájom Bytu skončil v súlade s § 3 ods. 1 Zákona č. 260/2011 Z. z. dňa 01.03.2013.

4. Už v čase výpovede nájmu Bytu bol pritom Byt v havarijnom a neobývateľnom stave, opakovane vykradnutý, vytopený a bez zabezpečenia dodávky vody, plynu, kúrenia, odvozu smetí a elektriny (posledná zmluva o dodávke elektriny k Bytu bola nájomcami Bytu ukončená k 04.02.2011). Odporca, ani žiadny člen jeho rodiny v Byte v čase výpovede nebýval a nebýva tam doteraz. V súčasnosti má odporca v Byte uskladnený svoj nábytok a iné hnutelné veci. Rozhodnutím F. J. Y. N. Bratislava zo dňa 06.05.2013, číslo: J. Y. XXXXX/XX-XXXXXX/XXX/Po, číslo konania: 344/Po, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.06.2013, bol odporcovi, ako nájomcovi reštituovaného Bytu, v súlade s § 9 ods. 5 v spojení s § 5 ods. 6 písm. b) Zákona č. 260/2011 Z.z., priznaný nárok na bytovú náhradu - náhradný nájomný byt s dvomi obytnými miestnosťami. Na základe tohto rozhodnutia bol odporca zapísaný do zoznamu žiadateľov podľa § 9 ods. 8 Zákona č. 260/2011 Z.z. Do dnešného dňa F. J. Y. N. Bratislava (ďalej len "mesto Bratislava") neposkytlo odporcovi bytovú náhradu.

5. Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Y. J. zo dňa 25.08.2021, č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Ulr/G XX, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.11.2021 (ďalej len "Stavebné povolenie"), bolo navrhovateľovi, ako stavebníkovi, vydané stavebné povolenie na stavbu: Objekt bytového domu Š. X, Bratislava - rekonštrukcia (ďalej len "Stavba"). Predmetom stavebných prác v zmysle Stavebného povolenia sú/budú aj stavebné práce neumožňujúce užívanie Bytu. Prípravné práce na Stavbe boli začaté 06.12.2021. Stavebné práce na Stavbe v zmysle Stavebného povolenia sú v súčasnosti (cca od apríla 2022) utlmené na minimum, a to z dôvodu správania a postoja odporcu, ktorý odmieta Byt vypratať a sprístupniť, čím bráni nielen rekonštrukcii Bytu, ale súčasne aj celého Domu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou v havarijnom stave.

6. O potrebe sprístupnenia bytu navrhovateľ informoval mesto Bratislava listom zo dňa 7.1.2022. Listom zo dňa 18.1.2022 žiadal o sprístupnenie bytu odporcu. Odporca prostredníctvom svojho právneho zástupcu emailom zo dňa 09.02.2022 a listom zo dňa 16.02.2022 odmietol poskytnúť súhlas s rekonštrukciou a Byt vypratať dovtedy, kým nebudú splnené všetky ním formulované podmienky. Navrhovateľ opakovane žiadal o uvoľnenie bytu. V súčinnosti s mestom Bratislava bolo odporcovi ponúknutých 5 bytov vo vlastníctve mesta na dočasný nájom do doby pridelenia priznanej bytovej náhrady, čo odporca v konečnom dôsledku odmietol s tým, že ponúkané náhradné nájomné byty nespĺňajú podľa jeho názoru parametre bytovej náhrady na ktorú má nárok a svoju ochotu akceptovať náhradný nájomný byt od mesta Bratislava podmienil poskytnutím "vhodnej kompenzácie" zo strany navrhovateľa (email zo dňa 13.5.2022).

7. V súčasnej dome je rekonštrukcia Domu a Bytu utlmená ma minimum z dôvodu nesprístupnenia Bytu odporcom. Z vyjadrenia Ing. J. E., PhD., autorizovaného inžiniera v oblasti statiky stavieb, stavebného inžiniera pôsobiaceho v oblasti drevených konštrukcií, spôsobilého pre hodnotenie stavu drevených konštrukcií a dávanie návrhov na ich rekonštrukciu, zo dňa 23.05.2022, vyplýva, že bez odstránenia poškodenia trávov nad stropom nachádzajúcim sa nad Bytom a ich podopretia priamo v Byte, nebude možný alebo len značne obmedzený ďalší postup stavebných prác nad týmto podlažím. Konanie odporcu považuje navrhovateľ za výslovne účelové, keď navrhovateľ odporcovi prostredníctvom mesta Bratislava, ako subjektu povinného poskytnúť odporcovi náhradné bývanie podľa zákona č. 260/2011 Z. z., s cieľom zabezpečiť nevyhnutnú rekonštrukciu národnej kultúrnej pamiatky, zabezpečil náhradný nájomný byt v podstatne vyššej kvalite za nájomné 75 € mesačne, a to až do doby pridelenia priznanej bytovej náhrady. Konanie odporcu je podľa navrhovateľa motivované snahou získať na úkor navrhovateľa ďalšie "vhodné kompenzácie" - s najväčšou pravdepodobnosťou finančné. Odporca žiadal finančnú kompenzáciu vo výške 30.000 €, dokonca aj v prípade, ak by sa po skončení rekonštrukcie vrátil do zrekonštruovaného Bytu.

8. Za obdobie mesiaca máj a jún 2022 bola navrhovateľovi bránením vo výkone rekonštrukcie Domu a Bytu odporcom spôsobená škoda pozostávajúca z nákladov, ktoré musel uhradiť dodávateľovi stavebných prác, spoločnosti G. Y.N..K., Z.: XX XXX XXX, v dôsledku prestojov na stavbe vo výške 18.000 € v mesiaci máj 2022 a vo výške 34 000 € v mesiaci jún 2022, pričom v prípade nesprístupnenia a nevypratania Bytu odporcom bude táto škoda len ďalej narastať.

9. Navrhovateľ potrebu neodkladnej úpravy pomerov odôvodňuje tým, že konaním odporcu (jeho účelovým odmietaním sprístupnenia a vypratania Bytu) je aktívne marená snaha navrhovateľa o rekonštrukciu národnej nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (Domu) vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, čím dochádza nielen k poškodzovaniu verejného a štátom chráneného záujmu na ochrane kultúrneho dedičstva, ale je súčasne vážnym spôsobom ohrozené vlastnícke právo navrhovateľa k tejto nehnuteľnosti a spôsobovaná mu značná majetková škoda.

10. Navrhovateľ poukazuje aj na jeho povinnosti ako vlastníka stavby, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou a ktoré mu vyplývajú zo zákona o ochrane pamiatkového fondu, stavebného zákona, ako aj Dohovoru o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva. Stav Domu túto rekonštrukciu a celkovú obnovu už nevyhnutne potreboval, keďže už cca 6 rokov pred samotným vydaním Stavebného povolenia bol v havarijnom stave, neobývateľný, opakovane vykradnutý, vytopený a bez zabezpečenia dodávky vody, plynu, kúrenia, odvozu smetí a elektriny. Túto skutočnosť potvrdil aj samotný odporca, a to napr. v rozhovore pre internetový portál www.zivemesto.sk.

11. Navrhovateľ je toho názoru, že sprístupnením a vyprataním Bytu by odporcovi, na rozdiel od navrhovateľa, žiadna ujma alebo iná majetková škoda nevznikla a nehrozí, pretože odporca v Byte dlhodobo nebýva. Odporca už nie je nájomcom predmetného bytu a navrhovateľ tak môže vykonať rekonštrukciu aj bez jeho výslovného súhlasu. Navrhovateľ je toho názoru, že zákonodarca pri ustanovení § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. nemyslel na obdobný prípad a toto ustanovenie sa na predmetnú vec nevzťahuje. Navrhovateľ navyše poukazuje na to, že odporcovi boli v súčinnosti s mestom Bratislava ponúknuté viaceré vhodné dočasné alternatívy. Navrhovateľ analogicky poukazuje aj na ustanovenie § 711 ods. 1 písm. e/ OZ, pričom odporcovi podľa ponúknutá aj zodpovedajúca bytová náhrada.

12. Neexistenciu zákonného dôvodu na sprístupnenie a vypratanie bytu navrhovateľ sumarizuje tak, že:

- neexistuje nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom,
- existuje povinnosť mesta Bratislava poskytnúť odporcovi náhradný nájomný byt v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.,
- odporca Byt dlhodobo nevyužívaná bývanie,
- z dôvodu verejného záujmu je potrebné s Bytom a Domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, resp. že Byt a Dom vyžadujú opravy, pri ktorých vykonávaní ich nemožno najmenej počas šiestich mesiacov užívať (§ 711 ods. 1 písm. e) Obč. zák.),
- odporcovi bol zabezpečený primeraný náhradný byt - bytová náhrada (§ 712a ods. 1 v spojení s § 712c Obč. zák.), a to až do doby poskytnutia náhradného nájomného bytu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.,

- mesto Bratislava poskytlo/predložilo písomné vyhlásenie o tom, že uzatvorí s odporcom zmluvu o nájme tohto náhradného bytu (§ 5 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb.),
- zabezpečením primeraného náhradného bytu do doby poskytnutia náhradného nájomného bytu v zmysle Zákona č. 260/2011 Z. z. sa zlepši reálna bytová situácia odporcu, ktorý podľa vlastných vyjadrení nemá vlastné bývanie.

13. Navrhovateľ tak považuje návrh za plne odôvodnený, keď bez sprístupnenia a vypratania Bytu odporcom bude celková oprava a rekonštrukcia Domu, ako národnej nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, znemožnená. Bez vykonania rekonštrukčných (stavebných) prác v zmysle stavebného povolenia bude totiž táto nenávratne poškodená a z veľkej časti aj zničená. Ako to vyplýva z vyjadrenia Ing. J. E., PhD., bez odstránenia poškodenia trávov nad stropom nachádzajúcim sa nad Bytom a ich podopretia priamo v Byte, nebude možný alebo len značne obmedzený ďalší postup stavebných prác nad týmto podlažím a tým zmarená aj celková oprava a rekonštrukcia Domu a v prípade pokračovania marenia výkonu rekonštrukcie Domu zo strany odporcu, dôjde k zásahu nielen do vlastníckeho práva navrhovateľa a jeho majetku, ale taktiež k neoprávnenému zásahu do kultúrneho dedičstva Slovenskej republiky.

14. Navrhovateľ súdu predložil:

- výpis z listu vlastníctva č. XXXX,
- výpis z registra nehnuteľných kultúrnych pamiatok,
- výpočtový list pre výpočet nájomného a služieb z dňa 08.05.1995,
- výpoveď nájmu bytu zo dňa 16.02.2012 (spoločne s doručenkou),
- internetový článok s názvom "R.: Y. Y. D. R." zo dňa 04.05.2020, uverejnený na internetovej stránke [www.zivemesto.sk](https://zivemesto.sk) (<https://zivemesto.sk/R.-Y.-Y.-D.-R./>),
- potvrdenie spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. zo dňa 06.05.2022,
- fotodokumentácia o stave Domu a Bytu,
- znalecký posudok č. 78/2018 znalca Ing. J. Z., PhD. (výňatok),
- rozhodnutie F.. J.. Y. Bratislava zo dňa 06.05.2013, č. J. Y. XXXXX/XX-XXXXXX/XXX/Po,
- rozhodnutie J. Č. Bratislava - Y. J. zo dňa 25.08.2021, č. XXXX/XXXXXX/XXXX/STA/Uir/G XX,
- zoznam žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na nájomný byt (marec 2022),
- list PZ navrhovateľa adresovaný Mestu Bratislava zo dňa 07.01.2022,
- list PZ navrhovateľa adresovaný odporcovi zo dňa 18.01.2022,
- email PZ odporcu adresovaný PZ navrhovateľa zo dňa 09.02.2022,
- list PZ odporcu adresovaný PZ navrhovateľa zo dňa 16.02.2022,
- list PZ navrhovateľa adresovaný PZ odporcovi zo dňa 25.02.2022,
- list PZ navrhovateľa adresovaný Mestu Bratislava zo dňa 25.02.2022,
- zápis zo spoločného stretnutia so zástupcami spoločnosti N. G..Y.. a pánom Ing. W. R. zo dňa 24.03.2022,
- email Mesta Bratislava adresovaný odporcovi zo dňa 30.03.2022, 04.05.2022 a 25.05.2022,
- email odporcu adresovaný Mestu Bratislava zo dňa 13.05.2022 a 30.05.2022,
- vyjadrenie Ing. J. E., PhD. zo dňa 23.05.2022 k stavu drevenej stropnej konštrukcie nad Bytom
- KPÚ zvolanie štátneho pamiatkového dohľadu
- vyhlásenie Mesta Bratislava zo dňa 21.6.2021,
- email odporcu pre navrhovateľa zo dňa 17.06.2022,
- záznam o podaní vysvetlenia zo dňa 19.05.2022 a 19.6.2022,
- faktúra spol. G. Y..N..K.. č. XXXXXXXXXX zo dňa 17.05.2022 a č. XXXXXXXXXX zo dňa 08.06.2022,
- email odporcu adresovaný navrhovateľovi zo dňa 17.06.2022
- email PZ navrhovateľa odporcovi zo dňa 01.07.2022.

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

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

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

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

19. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu a nájomca, o ktorého nároku nebolo právoplatne rozhodnuté, nie sú povinní sa vysťahovať z bytu a byť vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4. Na práva a povinnosti nájomcu podľa prvej vety sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

20. Podľa § 687 OZ, prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

21. Podľa § 695 OZ, prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

22. Neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k dočasnej úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán konania, predovšetkým však k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy (materiálnej ako aj nemateriálnej) na strane žalobcu. Neodkladné opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok najmä preto, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, je porušená zásada rovnosti strán konania, strany konania nemusia byť pred jeho nariadením vypočutý a napokon uznesenie o nariadení predbežného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť.

23. Cieľom neodkladného opatrenia je provizórna (dočasná) úprava pomerov strán konania. Ide o rozhodnutie dočasné, obmedzuje sa na dosiahnutie len predbežných účinkov, neprejudikuje 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.

24. Súd pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vychádza najmä zo skutočností uvádzaných žalobcom v návrhu. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, teda musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán, teda osvedčiť predpoklady dôvodnosti neodkladného opatrenia.

25. Po oboznámení sa s obsahom návrhu, tvrdeniami navrhovateľa a predloženými listinami, považuje súd návrh navrhovateľa za čiastočne dôvodný. Skutkové okolnosti tvrdené navrhovateľom má súd dostatočne osvedčené, pričom za podstatné považuje nasledovné skutkové okolnosti:

- navrhovateľ je vlastníkom Domu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou,
- nájom Bytu odporcom zanikol (čo v predloženej korešpondencii nespochybňuje ani odporca),
- Byt je v súčasnej dobe neobývaný a v havarijnom stave,
- na Dome prebieha rekonštrukcia na základe právoplatného stavebného povolenia,
- z vyjadrenia Ing. J. E., PhD., autorizovaného inžiniera vyplýva, že bez odstránenia poškodenia trámov nad stropom nachádzajúcim sa nad Bytom a ich podopretia priamo v Byte, nebude možný alebo len značne obmedzený ďalší postup stavebných prác,
- odporcovi bola priznaná bytová náhrada podľa § 5 ods. 4 zákona č. 260/2011 Z.z., ktorá mu doposiaľ poskytnutá nebola,
- na rekonštrukcii domu vznikajú prestoje a v ich dôsledku škoda navrhovateľovi, ako to vyplýva z predložených faktúr.

26. Z osvedčeného skutkového stavu tak vyplýva, že nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom zanikol, pričom odporcovi vznikol nárok na bytovú náhradu podľa zákona č. 260/2011 Z.z. a to na nájomný byt s dvomi obytnými miestnosťami, ako to vyplýva z rozhodnutia F. J. Y. Bratislava zo dňa 06.05.2013, č. J. Y. XXXXX/XX-XXXXXX/XXX/Po. Bytová náhrada v zmysle uvedeného zákona doposiaľ odporcovi poskytnutá nebola a v tomto dôsledku svedčí aj naďalej odporcovi právo predmetný Byt do

poskytnutia bytovej náhrady užívať a tento vypratať nemusí s poukazom na § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z.

27. Súd však má zároveň za preukázané, že predmetný Byt nie je spôsobilý na riadne užívanie (bývanie) a dlhodobo na tento účel využívaný nie je.

28. Za daného stavu súd dospel k záveru, že v danej veci ide o dva navzájom si konkurujúce záujmy. Na jednej strane je právo na bývanie odporcu v Byte. Na strane druhej majetkový záujem navrhovateľa spočívajúci na zachovaní vlastného majetku a predchádzaniu ďalším škodám (aj v podobe nákladov na prestoje pri rekonštrukcii). Na tomto mieste je však potrebné poukázať aj na to, že ak by mali byť práva odporcu reálne naplnené, je potrebné pristúpiť k rekonštrukcii Bytu, ktorý nie je spôsobilý na riadne užívanie a tak umožniť aj navrhovateľovi si splniť právnu povinnosť vyplývajúcu mu z § 687 OZ. Súd teda nezistil žiadne podstatné právne dôvody, prečo by odporca mohol dôvodne odoprieť súhlas s rekonštrukciou Bytu a Domu a to aj s poukazom na § 695 OZ. Z uvedeného dôvodu súd vyhovel návrhu v rozsahu povinnosti Byt sprístupniť a rekonštrukciu strpieť.

29. Súd zároveň nezistil dôvody neodkladným opatrením uložiť odporcovi povinnosť Byt vypratať. Povinnosť vypratať byt v režime občianskoprávných vzťahov zodpovedá stavu, kedy povinná osoba užíva byt protiprávne, teda bez akéhokoľvek právneho titulu (vrátane práva na bývanie), čo v tomto prípade splnené nie je. Odporca má právo na bytovú náhradu, ktorá mu doposiaľ poskytnutá nebola a preto má práva uvedené v § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z. Rozhodnúť o povinnosti vypratať nehnuteľnosť je navyše možné len v konaní vo veci samej v rámci ktorej má súd za povinnosť vysporiadať sa súčasne aj s prípadnou ochranou práva na bývanie žalovaného a to v rámci vyhodnotenia nároku na bytovú náhradu (uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 22.10.2018, 9Co/162/2018). Skutočnosť, že odporcovi bola zo strany mesta poskytnutá možnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu na iný byt sama o sebe neznamena, že k splneniu povinnosti poskytnúť bytovú náhradu došlo. Toto nevyplýva ani z listín predložených navrhovateľom, z ktorých výslovne vyplýva, že ide o dočasné riešenie do poskytnutia bytovej náhrady (aj keď súdu nie sú známe konkrétne dôvody, prečo ponuka zo strany mesta je iba dočasným riešením). Zákon zároveň výslovne nerieši ani otázku bytových náhrad v prípade, že ide o dočasnú nemožnosť byt užívať. Súd však v danom prípade prihliadol na to, že mesto ako subjekt povinný poskytnúť odporcovi bytovú náhradu, dal možnosť odporcovi uzatvoriť nájomnú zmluvu na dvojizbový byt vo vlastníctve mesta (byt ktorý sa javí, že zodpovedá aj nároku odporcu v zmysle rozhodnutia o priznaní bytovej náhrady), čím sa javí aj dostatočne zabezpečená prípadná dočasná potreba bývania odporcu (ak by aj súd dospel k záveru, že mu takáto dočasná náhrada patrí).

30. S poukazom na vyššie uvedené má súd za to, že uložením povinnosti sprístupniť Byt a strpieť rekonštrukciu budú dostatočne zabezpečené práva navrhovateľa. Zároveň v dôsledku toho, že súd neuložil odporcovi povinnosť byt vypratať nebude neprimerane zasiahnuté ani do súčasných práv odporcu. Súd je toho názoru, že vzhľadom na nariadené neodkladné opatrenie sú právne pomery strán upravené dostatočne, bez potreby ukladania povinnosti podania osobitnej žaloby vo veci samej.

31. Záverom súd uvádza, že nie je účelom tohto rozhodnutia zodpovedať všetky sporné otázky vyplývajúce z ukončenia nájomného vzťahu medzi stranami podľa zákona č. 260/2011 Z.z. Súd vychádzal z osvedčeného faktického stavu a rozhodol v nevyhnutnom rozsahu tak, aby umožnil navrhovateľovi pokračovanie v rekonštrukcii bez tohto, aby zásadne zasiahol do iných (aj keď sporných) práv a povinností zúčastnených strán.

32. Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

34. Vzhľadom na to, že súd navrhovateľovi neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej je toto uznesenie rozhodnutím, ktorým sa konanie končí a preto súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania. Súd konštatuje, že žalobca bol vo veci úspešný len čiastočne v časti sprístupnenia bytu, nie

však v časti uloženia povinnosti odporcovi Byt vypratať a preto súd podľa § 255 ods. 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, ktorý napadnuté uznesenie vydal. Odvolanie môže podať ten, v koho neprospech bolo uznesenie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v čom sa postup alebo rozhodnutie súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).