

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Cob/92/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1325201924
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Barková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1325201924.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Barkovej a členiek senátu JUDr. Ivany Nevidánskej a Mgr. Jany Brádzikovej, v právnej veci navrhovateľa: KFA_štál sklenô, s. r. o., so sídlom Karpatská 7001/22, 811 05 Bratislava, IČO: 47 698 187, právne zastúpený: Marko & Overton-Fox, s.r.o., so sídlom Karpatská 18, 811 05 Bratislava, IČO: 47 246 936 proti odporcovi: dizajnový nábytok KFA, spol. s r. o., so sídlom Karpatská 28, 811 05 Bratislava, IČO: 47 930 632, právne zastúpený: Advokátska kancelária Andrej Mojžiš, s.r.o., so sídlom Gen. Svobodu 16, 902 01 Pezinok, IČO: 35 948 043, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Mestského súdu Bratislava III č.k. 64Cb/24/2025-51 zo dňa 12.04.2025, takto

rozhodol:

I. Krajský súd v Bratislave uznesenie Mestského súdu Bratislava III č.k. 64Cb/24/2025-51 zo dňa 12.04.2025 v napadnutom výroku I. **p o t v r d z u j e .**

II. Súd navrhovateľovi voči odporcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

1. Mestský súd Bratislava III (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“ alebo aj ako „súd“) uznesením č.k. 64Cb/24/2025-51 zo dňa 12.04.2025 (ďalej aj ako „napadnuté uznesenie“ alebo aj ako „napadnuté rozhodnutie“) v právnej veci navrhovateľa: KFA_štál sklenô, s. r. o., so sídlom Karpatská 7001/22, 811 05 Bratislava, IČO: 47 698 187 (ďalej aj ako „navrhovateľ“ alebo aj ako „vlastník stavby“ alebo aj ako „prenajímateľ nebytových priestorov“) proti odporcovi: dizajnový nábytok KFA, spol. s r. o., so sídlom Karpatská 28, 811 05 Bratislava, IČO: 47 930 632 (ďalej aj ako „nájomca“), v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol tak, že výrokom I. nariadil neodkladné opatrenie v znení:

„Odporca je p o v i n n ý umožniť navrhovateľovi a ním povereným osobám prístup do nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží stavby nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obec: Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie: U. T., stavba súpisné číslo XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXXX, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², popis stavby: polyfunkčný objekt - Karpatská 28, táto stavba zapísaná na LV č. XXXX v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, katastrálne územie: U. T. a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v tomto priestore za účelom kontroly, údržby a prípadnej opravy do 7 dní od doručenia výzvy navrhovateľa odporcovi a to v požadovaný pracovný deň v čase medzi 9:00 - 16:00 hodinou.“

Výrokom II. napadnutého rozhodnutia súd vo zvyšnej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a výrokom III. rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

2. Súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na § 324 ods. 1 a ods. 3, § 325 ods. 1 a ods. 2 písm. d/, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 CSP, § 343 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj ako „CSP“).

3. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že návrhom doručeným súdu dňa 13.03.2025 sa navrhovateľ domáhal vydania nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť:

- umožniť navrhovateľovi a ním povereným osobám prístup do nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží stavby nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obec: Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie: U. T., stavba súpisné č. XXXX, postavená na pozemku parcelné č. XXXX, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², popis stavby: polyfunkčný objekt - Karpatská 28, táto stavba zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, katastrálne územie: U. T. a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v tomto priestore za účelom kontroly, údržby a prípadnej opravy do 7 dní od doručenia výzvy navrhovateľa odporcovi a to v požadovaný pracovný deň v čase medzi 9:00 - 16:00 hodinou,

- odovzdať navrhovateľovi jedno vyhotovenie všetkých kľúčov na prístup do nebytových priestorov nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec: Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie: U. T., stavba súpisné č. XXXX, postavená na pozemku parcelné č. XXXX, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², popis stavby: polyfunkčný objekt - Karpatská 28, táto stavba zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, katastrálne územie: U. T. do 15 dní od vydania tohto rozhodnutia a v prípade, že odporca vykoná výmenu zámku na týchto priestoroch je povinný odovzdať navrhovateľovi do 3 pracovných dní od výmeny zámku aj jeden duplikát každého kľúča.

a priznal mu voči odporcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % (ďalej aj ako „návrh na nariadenie neodkladného opatrenia“ alebo aj ako „návrh“).

V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ dôvodil, že je výhradným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obec: Bratislava - mestská časť Staré Mesto, katastrálne územie: U., stavba súpisné č. XXXX, postavená na pozemku parcelné č. XXXX, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², popis stavby: polyfunkčný objekt - Karpatská 28, stavba zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom pre okres: Bratislava I, katastrálne územie: U. (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“ alebo aj ako „stavba“). Pôvodný vlastník stavby spoločnosť Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o., so sídlom Karpatská 7555/28, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31 431 224 (ďalej aj ako „spoločnosť Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o.“ alebo aj ako „pôvodný vlastník“ alebo aj ako „pôvodný prenajímateľ“) ako prenajímateľ uzatvoril s odporcom ako nájomcom dňa 31.05.2018 nájomnú zmluvu na užívanie nebytových priestorov v stavbe (ďalej len ako „nájomná zmluva“), na ktorej základe mal odporca právo užívať nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží a zaviazal sa hradiť nájomné a platby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len ako „nebytové priestory“). Navrhovateľ tvrdil, že nájomnú zmluvu uzatvorila Ing. arch. W. U. ako bývalá konateľka pôvodného vlastníka stavby s odporcom, ktorého je jedinou spoločníčkou a konateľkou. Navrhovateľ argumentoval, že nájomná zmluva je nevýhodná pre vlastníka stavby a výhodná pre nájomcu s tým, že nájomná zmluva bola uzatvorená na 20 rokov do roku 2039 s výpovednou lehotou 3 roky z dôvodu porušenia povinností nájomcom. Navrhovateľ stratu na nájomnom vyčíslil sumou 130 000 eur. Tvrdil, že odporca nehradil nájom riadne a včas, ktorého dlh voči nemu presahuje 230 000 eur a preto nájomnú zmluvu vypovedal s tým, že výpovedná doba uplynula dňom 31.01.2024. Z dôvodu, že odporca priestory nevyprataval podal žalobu o vypratanie nebytových priestorov, ktorá je vedená na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn. 64Cb/25/2024. Navrhovateľ dôvodil, že odporca naďalej užíva predmet nájmu, odmieta mu vydať rezervné kľúče a znemožňuje mu prístup do užívaných nebytových priestorov. Navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že povinnosť umožniť mu prístup do nebytových priestorov vyplývala z čl. 6.4 nájomnej zmluvy a povinnosť poskytnúť mu rezervné kľúče z čl. 7.2 nájomnej zmluvy. Z dôvodu zamedzenia prístupu odporcom, nevykonával revízie zariadení, servisné obhliadky a bolo mu tiež znemožnené vykonanie opráv súvisiacich s prevádzkou ostatných priestorov stavby, nakoľko rozvody sietí vedú v jadrách cez priestory užívané odporcom. Navrhovateľ tiež poukázal na skutočnosť, že odporca bez súhlasu navrhovateľa stavebne prepojil užívaný priestor s vedľajšou stavbou, čím porušil nájomnú zmluvu a zvýšil riziko pre stavbu z hľadiska požiarnej ochrany.

Navrhovateľ priznal vedenie súdneho sporu na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 56C/25/2023, kde odporca inicioval žalobu o určenie, že vlastníkom stavby je pôvodný vlastník. Dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ videl v tom, že v dôsledku konania odporcu, ktorý neoprávnené užíva časť stavby a neumožňuje mu ako vlastníkovi prístup, si nemôže plniť svoje zákonné povinnosti vykonať revízie zariadení a servisné obhliadky v užívaných priestoroch a tiež mu je konaním odporcu znemožnené vykonanie opráv súvisiacich s prevádzkou ostatných priestorov stavby, nakoľko rozvody sietí vedú v jadrách cez priestory užívané odporcom.

Súd prvej inštancie konštatoval, že v časti prvého výroku návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ uniesol dôkazné bremeno a preukázal hrozbu bezprostrednej ujmy tým, že mu odporca znemožňuje kontrolu užívaných priestorov a navrhovateľ ako vlastník nemá prístup k užívaným priestorom, a preto si nemôže plniť svoje zákonné povinnosti vykonať revízie zariadení a servisné obhliadky v užívaných priestoroch a tiež mu je konaním odporcu znemožnené vykonanie opráv súvisiacich s prevádzkou ostatných priestorov stavby s poukazom, že rozvody sietí vedú v jadrách cez priestory užívané odporcom. Z toho dôvodu súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti prvého výroku vyhovel a neodkladné opatrenie v tejto časti nariadil.

Vzhľadom na právnu úpravu obsiahnutú v § 330 ods. 2 CSP súd prvej inštancie zastával názor, že povaha prejednávanej veci nepripúšťa vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia v časti druhého výroku, pretože ide priamo o nárok na plnenie, o vydanie hnutelných vecí, kedy až na základe riadne vykonaného dokazovania v konaní vo veci samej je možné posúdiť jeho opodstatnenosť. Ide o obdobný výrok, ktorým uložením povinnosti v rámci neodkladného opatrenia, by sa rozhodlo o tom, čo má byť na základe vykonaného dokazovania posúdené v konaní vo veci samej. Ak by súd vyhovel takémuto návrhu a uložil by splnenie povinnosti už priamo v rozhodnutí o neodkladnom opatrení, konanie o veci samej by stratilo svoj zmysel, resp. nebolo by o čom konať, lebo o tom, čo je medzi účastníkmi sporné, by sa rozhodlo už nariadením okamžite vykonateľného neodkladného opatrenia. Súd preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia požadovaného navrhovateľom druhým výrokom ako nedôvodný zamietol z dôvodu, že to povaha veci neumožňuje. Súd dôvodil, že nariadenie neodkladného opatrenia by malo za následok vylúčenie možnosti veci meritórne prejednať. Právna úprava § 330 ods. 2 CSP vo svojom obsahu nemá nahrádzať riadne konanie bez ohľadu na názor navrhovateľa na opodstatnenosť svojich argumentov, prípadne opodstatnenosť obrany protistrany. Takéto neodkladné opatrenie je prípustné iba v špecifických prípadoch, ktorým tento nebol.

Od účinnosti Civilného sporového poriadku, t. j. od 01.07.2016, je priamo v § 330 ods. 2 CSP *expressis verbis* vyjadrené, že súd môže nariadiť aj také neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. Kritériom pre akceptovateľnosť takéhoto rozhodnutia je to, že totožnosť výrokov pripúšťa povaha veci. Súd je povinný vždy individuálne vyhodnotiť, či povaha veci pripúšťa nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia z hľadiska totožnosti výrokov. Súd uviedol, že v danom prípade vyhovením navrhovanému neodkladnému opatreniu v časti druhého výroku sa fakticky vytvorí rovnaký stav, aký by nastal uložením povinnosti odporcovi vydať navrhované hnutelné veci meritórnym rozhodnutím. Odporca by bol povinný vydať hnutelné veci už okamihom doručenia neodkladného opatrenia (§ 332 ods. 1 CSP), ktoré nie je výsledkom dokazovania medzi stranami sporu, ohľadom sporných skutočností, ale iba na základe osvedčenia základných relevantných okolností. V tomto smere je podľa názoru súdu garantované právo každého účastníka, aby sa jeho vec prejedнала v konaní, v ktorom bude môcť predniesť všetky argumenty a predložiť všetky dôkazy na svoju obranu a až následne sa podrobiť rozhodnutím uloženej povinnosti.

Súd zastával názor, že v danom prípade povaha prejednávanej veci v časti druhého výroku neumožňuje, aby navrhovateľ neodkladným opatrením dosiahol úpravu pomerov medzi stranami nariadením neodkladného opatrenia totožným ako žalobou vo veci samej, nakoľko by sa jednalo o zásah súdu neprimeraný, najmä s ohľadom na jeho následky jednoznačne nahrádzajúce konanie vo veci samej, v ktorom spornosť veci má byť riešená riadnym zistením skutkového stavu veci a vykonaním riadneho dokazovania. Ak by súd prvej inštancie uložil povinnosť odporcovi vydať navrhovateľovi hnutelné veci, ktorých vydania sa navrhovateľ domáha návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, takýto závažný zásah by bol nielen v rozpore s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, ale aj čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

Súd zdôraznil, že pojem „potreba neodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu“ je nutné interpretovať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila nenapraviteľná alebo len ťažko napraviteľná ujma. Zmyslom neodkladného opatrenia je poskytnúť dočasnú ochranu oprávnenej strane sporu a zabrániť zhoršovaniu jej postavenia, a to napriek tomu, že súd nemá náležité zistený skutkový stav, pričom musí prihliadať nielen na ochranu oprávnených záujmov toho, kto o nariadenie neodkladného opatrenia žiada, ale na druhej strane tiež musí prihliadnuť na ochranu toho, proti komu má navrhované neodkladné opatrenie smerovať (zásada proporcionality). Účelom neodkladných opatrení nie je riešenie faktických pomerov medzi stranami sporu, ani riešenie ich vzájomných nezhôd, či sporov, na riešenie ktorých slúži výlučne žaloba vo veci samej. Účelom neodkladného opatrenia je dočasná úprava právnych pomerov strán sporu, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu za súčasnej hrozby nenapraviteľnej alebo iba ťažko napraviteľnej ujmy.

V nadväznosti na vyššie uvedené je súd toho názoru, že povaha prejednávanej veci v časti druhého výroku neumožňuje, aby navrhovateľ neodkladným opatrením dosiahol úpravu pomerov medzi stranami sporu nariadením neodkladného opatrenia totožným s výrokom vo veci samej, nakoľko by sa jednalo o zásah súdu neprimeraný, najmä s ohľadom na jeho následky jednoznačne nahrádzajúce konanie vo veci samej, v ktorom spornosť veci má byť riešená riadnym zistením skutkového stavu veci a vykonaním riadneho dokazovania. Súd konštatoval, že návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia v časti druhého výroku je nedôvodný, nakoľko neboli splnené základné zákonné predpoklady pre jeho nariadenie.

4. Proti napadnutému uzneseniu podal odporca dňa 28.04.2025 v zákonom stanovenej lehote v časti výroku I. odvolanie z dôvodu, že neboli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Namietal, že navrhovateľ nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a nie sú dané dôvody na vydanie neodkladného opatrenia, nakoľko navrhovateľ neosvedčil hrozbu bezprostrednej ujmy a preto nie je potrebné bezodkladne upravovať pomery. Tvrdil, že navrhovateľ nie je vlastníkom budovy, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, a z tohto dôvodu nie je ani jeho prenajímateľom, ani osobou, ktorá by mala oprávnenie požadovať od neho vstup do nebytových priestorov. Dôvodil, že navrhovateľ v súvislosti s konaním o vypratanie nebytových priestorov neuviedol zásadnú informáciu a to, že konanie bolo uznesením Mestského súdu Bratislava III č.k. 64Cb/25/2024-137 zo dňa 02.12.2024 prerušené, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného Mestským súdom Bratislava IV pod sp. zn. 56C/25/2023 o určenie vlastníckeho práva k stavbe na adrese Karpatská 28, Bratislava. Zároveň odporca poukázal, že v súvislosti s predajom stavby na adrese Karpatská 28 spoločnosťou Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o. navrhovateľovi, prebieha voči konateľovi navrhovateľa B. trestné stíhanie pre obzvlášť závažný zločin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku podľa § 237 ods. 1, ods. 4 písm. a/ zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon (ďalej len ako „TZ“). Z napadnutého uznesenia nie je zrejmé, ktoré skutočnosti uvedené navrhovateľom považoval súd za tie, ktorými osvedčil pravdepodobnosť jeho nároku a neodkladnosť poskytnutia ochrany. Odporca v tejto súvislosti poukázal na skutočnosť, že údaj o vlastníckom práve navrhovateľa k stavbe na adrese Karpatská 28 zapísaný na liste vlastníctva nie je záväzný, nakoľko v zmysle § 70 ods. 1 v spojení s § 7 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len ako „katastrálny zákon“) je údaj o vlastníkoch nehnuteľností hodnoverný, ale nie záväzný.

Odporca namietal, že navrhovateľ v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ním tvrdenú skutočnosť, že jemu a ním povereným osobám odmieta umožniť prístup do nebytových priestorov. Argumentoval, že z povahy veci je zrejmé, že odmietnutiu sprístupnenia nebytového priestoru z jeho strany musí predchádzať výzva navrhovateľa na jeho sprístupnenie. Navrhovateľ v návrhu neosvedčil, že by ho žiadal/vyzval na umožnenie vstupu do nebytových priestorov a on by mu tento vstup odmietol. Navrhovateľ súdu ani neosvedčil ním tvrdenú skutočnosť, že zmaril niekoľko revízií. Preto odporca zastával názor, že súd nemôže mať za osvedčenú hrozbu bezprostrednej ujmy z dôvodu, že navrhovateľ nemá prístup k nebytovým priestorom. Z napadnutého uznesenia taktiež nie je zrejmé, aké navrhovateľom predložené dôkazy/tvrdenia osvedčili navrhovateľom tvrdenú hrozbu bezprostrednej ujmy, nakoľko hrozbu bezprostrednej ujmy rozhodne nemožno mať za osvedčenú z navrhovateľom predloženého dôkazu - revízna správa ohľadne pripojovacieho káblu, ktorá bola vyhotovená dňa 03.04.2024, t.j. takmer rok pred podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Odporca namietal, že navrhovateľ v návrhu netvrdil, že by ho žiadal o umožnenie vstupu do nebytových priestorov z dôvodu vykonania revízií zariadení a servisných obhliadok. Z tohto dôvodu mu nemohla vzniknúť

ním tvrdená hrozba bezprostrednej ujmy vyžadujúca úpravu pomerov. Odporca tvrdil, že v nebytových priestoroch nie sú žiadne zariadenia, ktoré vyžadujú revízie a servisné obhliadky a nie je mu zrejmé aký druh revízie je potrebné vykonať na elektroinštalácii, v ktorej nie je zapojená elektrická energia, a aký druh revízie je potrebné vykonať na vodoinštalácii, v ktorej nie je voda, pričom vodoinštalácia nepodlieha žiadnym zákonným revíznym kontrolám.

Odporca namietal, že navrhovateľ v návrhu netvrdil, že by ho žiadal o umožnenie vstupu do nebytových priestorov z dôvodu potreby vykonania opravy súvisiacej s prevádzkou ostatných priestorov stavby. Z tohto dôvodu mu nemohla vzniknúť ním tvrdená hrozba bezprostrednej ujmy vyžadujúca úpravu pomerov. Zároveň namietal, že nie je v zmysle nájomnej zmluvy povinný umožniť navrhovateľovi vstup do nebytových priestorov z dôvodu opráv v iných priestoroch budovy, nakoľko navrhovateľom uvádzaný čl. VI bod 6.4 písm. f/ nájomnej zmluvy upravuje jeho povinnosť umožniť vstup do nebytových priestorov výlučne z dôvodu kontroly technických zariadení nebytového priestoru. Súd mu tak napadnutým uznesením uložil povinnosť nad rámec zmluvne dohodnutých povinností.

Z napadnutého uznesenia nie je ani zrejmé, z akého navrhovateľom predloženého dôkazu mal prvoinštančný súd za osvedčenú potrebu nariadiť neodkladné opatrenie v súvislosti s opravami v iných priestoroch budovy. Ak takýmto dôkazom mal byť záznam o tlakovej skúške vykonanej dňa 06.02.2025 z dôvodu úniku chladivá z klimatizačného zariadenia, namietol, že z tohto záznamu nevyplýva a nemožno mať za osvedčenú hrozbu bezprostrednej ujmy, keďže navrhovateľ neosvedčil, že by ho žiadal o umožnenie vstupu do nebytových priestorov z dôvodu potreby kontroly rozvodu chladu, ani neosvedčil, že rozvod chladu, ktorý je podľa predloženého záznamu potrebné skontrolovať prechádza cez nebytové priestory.

Odporca poukázal, že mu nebol spolu s napadnutým uznesením doručený záznam z bezpečnostnej kamery, ktorý podľa návrhu mal byť doručený súčasne s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom tento záznam sa ani ku dňu podania odvolania nenachádza v elektronickom súdnom spise.

Odporca namietal, že petit navrhovaného neodkladného opatrenia je zmätočný a ide na rámec účelu, ktorý má inštitúť neodkladného opatrenia sledovať. Súd prvej inštancie mu uložil nielen povinnosť vyhovieť žiadosti navrhovateľa v rámci 7 dní odo dňa doručenia výzvy, ale súčasne mu bola uložená povinnosť tak urobiť v požadovanom pracovnom dni v čase medzi 9:00 - 16:00 hodinou, teda je zaviazaný súčasne vyhovieť dvom kvalitatívne rozdielnym výzvam navrhovateľa. Uviedol, že v prípade povinnosti sprístupniť nebytový priestor do 7 dní od doručenia výzvy navrhovateľa ide o uloženie povinnosti viac menej v súlade s jeho povinnosťou dohodnutou v čl. VI bod 6.4 písm. f/ nájomnej zmluvy s tým, že v rámci uloženej lehoty možno predpokladať dohodu strán, a to pre obe strany vo vhodnom termíne sprístupnenia nebytového priestoru. V prípade povinnosti sprístupniť nebytový priestor v navrhovateľom požadovanom pracovnom dni v čase medzi 9:00 - 16:00 hodinou však ide o povinnosť uloženú nad rámec nájomnej zmluvy. Navrhovateľ si môže vymáhať sprístupnenie nebytového priestoru bez povinnosti poskytnutia mu lehoty na sprístupnenie nebytového priestoru a bez možnosti, aby sa strany dohodli na obojstranne vhodnom termíne. Vzhľadom na to, že nebytový priestor užíva na svoju podnikateľskú činnosť, v rámci ktorej uskutočňuje v priestoroch stretnutia s klientmi a obchodnými partnermi, takýto jednostranne určený termín sprístupnenia nebytového priestoru bezdôvodne zasahuje do jeho práva na nerušené užívanie prenajatých priestorov, a to nad rámec zmluvne dohodnutých podmienok. V tejto súvislosti odporca uviedol, že súd prvej inštancie nezohľadnil, že vykonanie bežných revízií/kontrol je kvalitatívne inou činnosťou ako vykonanie servisných zásahov v dôsledku opráv v iných priestoroch budovy. Keďže servisné zásahy v súvislosti takýmito opravami môžu trvať dlhšie ako bežné kontroly a môžu byť s nimi spojené obmedzenia v užívaní priestorov vo väčšom rozsahu, nie je možné ponechať výlučne na vôli navrhovateľa čas, kedy takúto opravu v nebytových priestoroch vykoná.

Na základe vyššie uvedených skutočností odporca navrhol, aby odvolací súd uznesenie Mestského súdu Bratislava III č.k. 64Cb/24/2025-51 zo dňa 12.04.2025 v napadnutej časti výroku I. zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne a prizná mu nárok na náhradu trov konania.

5. Krajský súd v Bratislave s poukazom na § 373 ods. 3 CSP dňa 09.07.2025 zaslal navrhovateľovi na vyjadrenie odvolanie odporcu s prílohami (č.l. 89 s. sp.). Výzva na vyjadrenie sa k odvolaniu s prílohami bola navrhovateľovi doručená prostredníctvom právneho zástupcu dňa 25.07.2025 (č.l. 92 s.

sp.) spôsobom súladným s § 105 ods. 1 CSP v spojení s § 32 ods. 5 písm. b/ bod 1 zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), pričom navrhovateľ sa nevyjadril.

6. Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd (ďalej aj ako „odvolací súd“) v zmysle § 34 CSP po oboznámení sa s obsahom spisu a po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v medziach daných rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi v zmysle § 379 a § 380 CSP, postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP), dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je v napadnutej časti výroku I. vecne správne.

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

8. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

10. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

11. Podľa § 326 ods. 1 CSP, 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.

12. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

13. 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.

14. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

15. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

16. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

17. Odvolací súd zaujal stanovisko len k tým dôvodom odvolania, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie vo veci.

18. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či

a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami

b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti)

c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti)

d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav

e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality)

f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

19. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán alebo existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená. Jeho nariadenie je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru. Bez osvedčenia, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ktoré musí byť preukázané nielen všeobecným tvrdením navrhovateľa (žalobcu) o hrozbe, ale musí byť preukázané konkrétnymi skutkovými okolnosťami odôvodňujúcimi záver, že právo navrhovateľa je bezprostredne ohrozené, že je tu reálna obava zo zmarenia jeho práva a bez nariadenia neodkladného opatrenia bude toto právo navrhovateľa ohrozené, súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie.

20. Z obsahu spisu vyplýva, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa navrhovateľ ako vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi ako nájomcovi povinnosť umožniť jemu a ním oprávneným osobám prístup do nebytových priestorov a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v tomto priestore za účelom kontroly, údržby a prípadnej opravy do 7 dní od doručenia výzvy navrhovateľa odporcovi, a to v požadovaný pracovný deň v čase medzi 9:00 - 16:00 hod. a zároveň povinnosť odovzdať mu jedno vyhotovenie všetkých kľúčov na prístup do nebytových priestorov do 15 dní od vydania neodkladného opatrenia a v prípade, že odporca vykoná výmenu zámku, odovzdať mu do 3 pracovných dní od výmeny zámku aj jeden duplikát každého kľúča (viď bližšie uvedené v bode 3. tohto rozhodnutia).

21. Súd prvej inštancie vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v časti navrhovaného neodkladného opatrenia týkajúcej sa umožnenia prístupu do nebytových priestorov a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v nich, nakoľko mal za to, že v tejto časti navrhovateľ uniesol dôkazné bremeno a preukázal hrozbu bezprostrednej ujmy (výrok I. napadnutého rozhodnutia). Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo zvyšnej časti týkajúcej sa odovzdania kľúčov súd prvej inštancie zamietol z dôvodu, že neboli splnené zákonné predpoklady pre jeho nariadenie, nakoľko súd prvej inštancie zastával názor, že povaha veci neumožňuje v tejto časti nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia.

22. Úlohou odvolacieho súdu bolo preskúmať, či odvolacie dôvody odporcu sú dôvodné.

23. K odvolacej námietke odporcu, že navrhovateľ nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko nie je vlastníkom stavby, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, a že údaj o vlastníckom práve navrhovateľa k stavbe na adrese Karpatská 28, Bratislava zapísaný na liste vlastníctva nie je záväzný, nakoľko v zmysle katastrálneho zákona je údaj o vlastníkoch nehnuteľností hodnoverný, ale nie záväzný, a že z napadnutého uznesenia nie je zrejmé, ktoré skutočnosti uvedené navrhovateľom považoval súd za tie, ktorými osvedčil pravdepodobnosť jeho nároku odvolací súd uvádza, že sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že navrhovateľ v konaní preukázal skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti jeho nároku, nakoľko listinnými dôkazmi predloženými súdu spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčil ním tvrdené skutočnosti a to, že je vlastníkom a prenajímateľom nebytových priestorov, pričom k nim a ani k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v týchto priestoroch nemá umožnený prístup (viď body 2., 14. a 15. napadnutého uznesenia). Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd dodáva, že spoločnosť Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o. ako predchádzajúci vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov s odporcom/spoločnosťou dizajnový nábytok KFA, spol. s r.o. ako nájomcom uzatvorili dňa 31.05.2018 zmluvu o nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží stavby na adrese Karpatská 28, Bratislava (viď č.l. 7 s. sp.). Dňa 29.01.2020 spoločnosť Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o. ako predávajúci uzatvorila kúpnu zmluvu s navrhovateľom/spoločnosťou KFA_štál sklenô, s.r.o. ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k stavbe - polyfunkčný objekt na adrese Karpatská 28, Bratislava, ktorej súčasťou sú aj predmetné nebytové priestory. Navrhovateľ bol v čase vydania napadnutého rozhodnutia, a aj v súčasnosti je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník stavby na adrese Karpatská 28, Bratislava na základe kúpnej zmluvy V-2944/2020 zo dňa 24.02.2020 (viď č. LV XXXX pre katastrálne územie U. T. č.l. X s. sp.). V súvislosti s poukazom odporcu na konanie vedené Mestským súdom Bratislava IV pod sp. zn. 56C/25/2023 o určenie vlastníckeho práva k stavbe na adrese Karpatská 28, Bratislava odvolací súd uvádza, že ku dňu 06.08.2025 v tejto veci nebolo rozhodnuté (viď úradný záznam, č.l. 94 s. sp.).

Odvolačný súd konštatuje, že kataster nehnuteľností je verejný register, ktorý obsahuje najmä údaje o nehnuteľnostiach a ich vlastníkoch, pri ktorých zápise platí prezumpcia správnosti a hodnovernosti tam zapísaných údajov. Údaje o právach k nehnuteľnostiam sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 2 katastrálneho zákona), pričom opak v konaní preukázaný nebol.

V spojení s uvedeným prevodom vlastníckeho práva k stavbe sa navrhovateľ stal právnym nástupcom pôvodného prenajímateľa nebytových priestorov - spoločnosti Štúdio K.F.A. architektúra a design, spol. s r.o., nakoľko v zmysle čl. XIV bod 14.1 nájomnej zmluvy, práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán. Navrhovateľ je tak oprávnený domáhať sa voči odporcovi plnenia si povinností vyplývajúcich mu z uzatvorenej nájomnej zmluvy, a to vrátane umožnenia mu prístupu do nebytových priestorov a k technickým zariadeniam nachádzajúcich sa v nich za účelom kontroly, údržby a prípadnej opravy a teda, navrhovateľ je v danej veci aktívne vecne legitimovaný a to s poukazom na osvedčenú skutočnosť, že je vlastníkom a prenajímateľom nebytového priestoru, pričom zo strany odporcu nemá umožnený prístup k užívaným priestorom v dôsledku čoho si nemôže plniť svoje zákonné ani zmluvné povinnosti.

Odvolačný súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

24. K odvolacej námietke odporcu, že nie sú dané dôvody na vydanie neodkladného opatrenia z dôvodu, že navrhovateľ neosvedčil hrozbu bezprostrednej ujmy a preto nie je potrebné bezodkladne upravovať pomery, že neosvedčil ním tvrdenú skutočnosť, že jemu a ním povereným osobám odmieta umožniť prístup do nebytových priestorov, že odmietnutiu sprístupnenia nebytového priestoru z jeho strany musí predchádzať výzva navrhovateľa na jeho sprístupnenie a navrhovateľ netvrdil a neosvedčil, že by ho vyzval na umožnenie vstupu do nebytových priestorov a on by mu tento vstup odmietol, a že navrhovateľ neosvedčil ním tvrdenú skutočnosť, že zmaril niekoľko revízií odvolací súd uvádza, že sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, ktorý stručne, ale jasne a zrozumiteľne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia (body 14. a 15. napadnutého uznesenia) skonštatoval z akých dôvodov mal za to, že navrhovateľ uniesol dôkazné bremeno a preukázal hrozbu bezprostrednej ujmy tým, že mu odporca znemožňuje kontrolu užívaných priestorov a navrhovateľ ako vlastník nemá k nim prístup, a preto si nemôže plniť svoje zákonné povinnosti vykonať revízie zariadení a servisné ohliadky v užívaných priestoroch a tiež mu je konaním odporcu znemožnené vykonanie opráv súvisiacich s prevádzkou ostatných priestorov stavby s poukazom, že rozvody sietí vedú v jadrách cez priestory užívané odporcom. Odvolací súd zastáva názor, že navrhovateľ v návrhu ním tvrdené skutočnosti osvedčil predloženými listinnými dôkazmi (vyjadrením revízneho technika Ing. L. T. k dočasnej elektrickej inštalácii zo dňa 03.04.2024, listom L. L. Electric Works elektroinštalácie zo dňa 27.01.2025, záznamom o tlakovej skúške vykonanej spoločnosťou COLLER KLIMA s.r.o. zo dňa 06.02.2025) spolu s návrhom, a preto sa odvolací súd stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie o splnení predpokladov pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia v nariadenom rozsahu. Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd dodáva, že navrhovateľ tvrdil v návrhu, že odporca jemu a ním povereným osobám odmieta umožniť prístup do nebytových priestorov, a preto nemôže vykonávať servisné ohliadky a revízie v nebytových priestoroch s tým, že niekoľko revízií bolo zmarených. Uvedené tvrdenie navrhovateľ osvedčil predloženým listom zo dňa 27.01.2025 od podnikateľa L. L. Electric Works, elektroinštalácie, Kladnianska 74, 821 05 Bratislava (viď čl. 35 s. sp.), z ktorého vyplýva, že odbornú prehliadku a odbornú skúšku vyhradeného technického zariadenia - elektroinštalácie v objekte na adrese Karpatská 28, Bratislava napriek vopred ohláseným termínom revízie nebolo možné realizovať z dôvodu nesprístupnenia priestorov nájomníkom/spoločnosťou dizajnový nábytok KFA, spol. s r.o.. Prvý ohlásený termín bol dňa 17.12.2024 od 14:00 do 15:30 hod. a druhý ohlásený termín bol dňa 22.01.2025 o 11:00 hod.. Odvolací súd zdôrazňuje, že odporca účinne nepoprel skutkové tvrdenia protistrany o nesprístupnení nebytových priestorov za účelom revízie technických zariadení a ani žiadnym relevantným dôkazom neosvedčil, že by sa snažil dohodnúť s navrhovateľom na náhradnom termíne ohlásenej revízie. Odvolací súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

25. K odvolacej námietke odporcu, že z napadnutého uznesenia nie je zrejmé, aké navrhovateľom predložené dôkazy a tvrdenia osvedčili hrozbu bezprostrednej ujmy, a ktorú nemožno mať za osvedčenú z navrhovateľom predloženého dôkazu - revíznej správy ohľadne pripojovacieho káblu, ktorá bola vyhotovená dňa 03.04.2024, t.j. takmer rok pred podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a že v nebytových priestoroch nie sú žiadne zariadenia, ktoré vyžadujú revízie a servisné ohliadky odvolací súd uvádza, že navrhovateľ v návrhu uviedol, že odporca neoprávnene zriadil k nebytovým

priestorom prípojky elektriny zo susedného objektu na Dobšinského ulici 26 v Bratislave, pričom táto prípojka nezodpovedá základným technickým požiadavkám a predstavuje riziko pre stavbu navrhovateľa z požiarnych a bezpečnostných dôvodov. Uvedené tvrdenie navrhovateľ osvedčil k návrhu pripojeným vyjadrením revízneho technika Ing. L. T. k dočasnej elektrickej inštalácii z Dobšinského ulice 26 na Karpatskú 28 v Bratislave zo dňa 03.04.2024, ktorý uviedol, že predmetná elektrická inštalácia bola vyhotovená nelegálne bez súhlasu navrhovateľa, pričom spôsob ochrany pred zásahom elektrickým prúdom, použitie protipožiarnych stien, resp. iných opatrení proti šíreniu požiaru a ochrana pred účinkami tepla nevyhovuje, ďalej výber zariadenia a ochranných opatrení vzhľadom na vonkajšie vplyvy nevyhovuje, ako aj použitie schém a výstražných nápisov, prístupnosť k zariadeniam z hľadiska údržby, identifikácie a ľahkého ovládania nevyhovuje. Vizuálnou obhliadkou bolo zistené, že dočasné elektrické zariadenie v nesúlade s STN 34 1090 čl. 61 je trvalo prevádzkované. Elektrické zariadenie nie je riadne upevnené. Celkové posúdenie inštalácie z pohľadu jej vhodnosti na trvalé používanie bolo s výsledkom neuspokojivý stav (viď čl. 33 s. sp.). Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ v konaní osvedčil hrozbu bezprostrednej ujmy, ktorá by mohla vzniknúť v dôsledku neoprávneného a nevyhovujúceho zriadenia elektrickej inštalácie pripojovacieho kábla.

V súvislosti s námietkou odporcu, že revízna správa ohľadne pripojovacieho kábla bola vyhotovená takmer rok pred podaním návrhu odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Obdo/18/2024 zo dňa 31.10.2024, z ktorého vyplýva, že potreba úpravy pomerov musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný atribút bezodkladnosti však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav, a že sa navrhovateľ musí domáhať ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia ihneď po reálnom vzniku potreby, pretože potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj po určité dlhšie časové obdobie.

V nadväznosti na vyššie uvedené odvolací súd zdôrazňuje, že dokazovanie v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, čo vyplýva z ustálenej judikatúry (viď napr. uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/25/2019 zo dňa 25.06.2019). Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Osvedčenie na rozdiel od dokázania znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti, teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti. Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní, ale postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Súd musí zvažovať, či je osvedčený nárok a či je nariadenie neodkladného opatrenia potrebné. Ani existencia právneho pomeru medzi stranami sporu alebo existencia nároku, ako aj ich osvedčenie samo o sebe ešte nevytvára zákonný dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Až ich ohrozenie dovoľuje súdu pred rozhodnutím vo veci samej nariadiť neodkladné opatrenie, pričom takéto ohrozenie musí byť konkrétne a oprávneným účastníkom aj osvedčené. Neodkladné opatrenie je v zásade prípustné iba v dvoch prípadoch, a to pri potrebe bezodkladne upraviť pomery a pri obave, že exekúcia bude ohrozená. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli teda aspoň osvedčené základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Odvolací súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

26. K odvolacej námietke odporcu, že navrhovateľ netvrdil v návrhu, že by ho žiadal o umožnenie vstupu do nebytových priestorov z dôvodu potreby vykonania opravy súvisiacej s prevádzkou ostatných priestorov stavby, a že z napadnutého uznesenia nie je ani zrejmé, z akého navrhovateľom predloženého dôkazu mal súd prvej inštancie za osvedčenú potrebu nariadiť neodkladné opatrenie v súvislosti s opravami v iných priestoroch budovy, a ak takýmto dôkazom mal byť záznam o tlakovej skúške vykonanej dňa 06.02.2025 z dôvodu úniku chladiva z klimatizačného zariadenia, navrhovateľ neosvedčil, že by ho žiadal o umožnenie vstupu do nebytových priestorov z dôvodu potreby kontroly rozvodu chladu a ani neosvedčil, že rozvod chladu, ktorý je podľa predloženého záznamu potrebné skontrolovať prechádza cez nebytové priestory odvolací súd uvádza, že navrhovateľ v návrhu tvrdil, že nemôže realizovať opravy súvisiace s prevádzkou ostatných priestorov v stavbe, keďže rozvody sietí vedú v jadrách cez nebytové priestory, do ktorých nemôže vstúpiť. Uvedené osvedčil predloženým listom zo dňa 27.01.2025 od podnikateľa L. L. Electric Works, elektroinštalácie, Kladnianska 74, 821 05 Bratislava (viď čl. 35 s. sp.), z ktorého vyplýva, že nebolo možné realizovať odbornú prehliadku a odbornú skúšku vyhradeného technického zariadenia - elektroinštalácie v objekte na adrese Karpatská 28,

811 5 Bratislava z dôvodov nesprístupnenia priestorov nájomníkom vo vopred ohlásených termínoch, ktoré ohlásenie možno jednoznačne považovať za výzvu na sprístupnenie nebytových priestorov v daných termínoch. Zároveň predloženým záznamom o tlakovej skúške zo dňa 06.02.2025 vykonanej spoločnosťou COLLER KLIMA s.r.o., so sídlom 966 53 Hronský Beňadik 418/2, navrhovateľ osvedčil, že v danom prípade je pre určenie konkrétneho miesta úniku chladiva z klimatizačného zariadenia potrebné skontrolovať rozvod chladu po celej dĺžke - od prízemia až po strechu (č.l. 34 s. sp.). Naproti tomu odporca účinne nepoprel tvrdenia navrhovateľa o vopred ohlásených revíziách technického zariadenia, ani uvedené nijako neosvedčil. Odvolací súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

27. K odvolacej námietke odporcu, že v zmysle nájomnej zmluvy nie je povinný umožniť navrhovateľovi vstup do nebytových priestorov z dôvodu opráv v iných priestoroch budovy, ale výlučne z dôvodu kontroly technických zariadení nebytového priestoru odvolací súd uvádza, že odporca ako nájomca bol v zmysle čl. VI bodu 6.4 písm. f/ nájomnej zmluvy povinný umožniť navrhovateľovi a ním povereným osobám prístup do nebytového priestoru a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v tomto priestore za účelom kontroly. Odporca ako nájomca je povinný taktiež znášať obmedzenie v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby (viď čl. VI bod 6.4 písm. e/ nájomnej zmluvy). Nájomca sa zaviazal vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na zabránenie škody a proti ich zvýšeniu a rozšíreniu (čl. VI bod 6.4 písm. h/ nájomnej zmluvy), ktorá povinnosť mu vyplýva nielen z uzatvorenej nájomnej zmluvy, ale aj zo zákona v rámci všeobecnej preventívnej povinnosti každého počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví a majetku (§ 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“).

Navrhovateľ predloženými listinami v konaní osvedčil, že nielen v spojitosti s nevyhovujúcou elektroinštaláciou, ale aj v súvislosti s poruchami technických zariadení prejavujúcimi sa v iných priestoroch stavby, je nevyhnutné skontrolovať rozvody technických zariadení po celej ich dĺžke, a to pre určenie konkrétneho miesta poškodenia a prípadného odstránenia poruchy, osvedčil opodstatnenosť uloženia povinnosti odporcovi umožniť navrhovateľovi a ním povereným osobám prístup do nebytových priestorov (č.l. 34 s. sp.). Uvedené zároveň s poukazom na osvedčenie skutočnosti, že odporca na opakované výzvy na sprístupnenie nebytových priestorov za účelom revízie technického zariadenia nereagoval (č.l. 35 s. sp.) a aj v súčasnosti na nesprístupnení nebytových priestorov navrhovateľovi zotrváva (viď podané odvolanie).

Odvolací súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

28. K odvolacej námietke odporcu, že servisné zásahy v súvislosti s opravami môžu trvať dlhšie ako bežné kontroly a môžu byť s nimi spojené obmedzenia v užívaní priestorov vo väčšom rozsahu, a preto nie je možné ponechať výlučne na vôli navrhovateľa čas, kedy takúto opravu v nebytových priestoroch vykoná, a že v prípade povinnosti sprístupniť nebytový priestor v navrhovateľom požadovanom pracovnom dni v čase medzi 9:00 - 16:00 hod. ide o povinnosť uloženú nad rámec nájomnej zmluvy a bezdôvodne zasahuje do jeho práva na nerušené užívanie prenajatých priestorov odvolací súd uvádza, že nájomca/odporca sa zaviazal v nájomnej zmluve poskytnúť prenajímateľovi alebo ním určenej osobe možnosť kontroly predmetu nájmu a jeho technických zariadení vo vopred vzájomne dohodnutých termínoch (čl. VI bod 6.4 písm. f/ nájomnej zmluvy). Navrhovateľ osvedčil v konaní, že odporca na vopred ohlásené termíny za účelom revízie technického zariadenia nereagoval a nebytový priestor nesprístupnil (č.l. 35 s. sp.), a preto sa domáha nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia s uložením povinnosti sprístupniť nebytový priestor v pracovnom dni v čase medzi 9:00 - 16:00 hod.. Odvolací súd zastáva názor, že v prípade odborných revízií, resp. opráv je potrebné zohľadniť pracovnú dobu tretích osôb, ktoré tieto činnosti vykonávajú. Uvedené bolo v konaní osvedčené stanovenými termínmi revízií elektrického zariadenia revíznym technikom dňa 17.12.2024 od 14:00 do 15:30 hod. a dňa 22.01.2025 o 11:00 hod. (viď čl. 35 s. sp.). Odvolací súd poukazuje na to, že odporca netvrdil ani neosvedčil, že by sa v súvislosti s vopred ohlásenými termínmi revízie elektrického zariadenia v dňoch 17.12.2024 a 22.01.2025 snažil dohodnúť s navrhovateľom alebo ním poverenou osobou na náhradnom termíne, pričom nesprístupnenie nebytového priestoru L. za účelom revízie v uvedených dňoch nijako nevysvetlil a ani sa k uvedenej skutočnosti vôbec nevyjadril. Odvolací súd túto odvoláciu námietku odporcu preto považuje za nedôvodnú.

29. K poukazu odporcu, že mu nebol doručený záznam z bezpečnostnej kamery, ktorý podľa návrhu mal byť doručený súčasne s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, a ktorý sa ku dňu podania odvolania podľa jeho tvrdenia nenachádza ani v elektronickom súdnom spise odvolací súd uvádza, že z obsahu spisového materiálu nevyplýva, že by navrhovateľom v návrhu označená príloha ako záznam z bezpečnostnej kamery, bola ním doručená súdu prvej inštancie spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia. Preto súd prvej inštancie tento dôkaz nemohol posudzovať.

30. Odvolací súd dospel k záveru, že v konaní bola osvedčená existencia právneho vzťahu medzi stranami na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy k nebytovým priestorom, pričom konaním odporcu ako nájomcu dochádza k zásahu do vlastníckeho práva navrhovateľa ako prenajímateľa tým, že odporca mu neumožňuje prístup do nebytových priestorov, a ani k technickým zariadeniam v nich sa nachádzajúcich, a preto si navrhovateľ nemôže plniť svoje zákonné a zmluvné povinnosti vykonať revízie zariadení a servisné obhliadky v užívaných priestoroch s poukazom aj na zmluvnú a všeobecnú zákonnú preventívnu povinnosť predchádzať škodám, a to aj v súvislosti so skonštatovanou nevyhovujúcou elektroinštaláciou nebytového priestoru.

Na základe uvedeného sa odvolací súd stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie o dostatočnom osvedčení potreby bezodkladnej úpravy pomerov pre účely nariadenia neodkladného opatrenia, a to osvedčením existencie nároku navrhovateľa na prístup k nebytovým priestorom v jeho vlastníctve a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v týchto priestoroch za účelom plnenia si zákonných a zmluvných povinností za situácie, keď mal odvolací súd v konaní osvedčený úmysel odporcu zotrvať v nesprístupnení nebytových priestorov z dôvodu neuznania vlastníckeho práva navrhovateľa k týmto priestorom s poukazom na prebiehajúce súdne konania. V konaní bolo teda osvedčené konkrétne bezprostredné ohrozenie nároku navrhovateľa s potrebou neodkladnej dočasnej úpravy pomerov sporových strán nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia. Vzhľadom k tomu, že odporca zotráva v nesprístupnení nebytových priestorov navrhovateľovi spochybňujúc jeho vlastnícke právo, je v danom prípade zachovaný princíp opodstatnenosti navrhovaného neodkladného opatrenia, teda navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. S poukazom na existujúce zákonné a zmluvné povinnosti odporcu nariadené neodkladné opatrenie nijako nezasiaha do jeho práv, prípadne oprávnených záujmov a neobmedzí ho nad nevyhnutnú mieru, teda nie je neprimerané a ani v rozpore s princípom proporcionality.

Odvolací súd zastáva názor, že nariadeným neodkladným opatrením je možné efektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ podaním návrhu domáha, a to dosiahnuť prístup do nebytových priestorov a k technickým zariadeniam nachádzajúcim sa v týchto priestoroch za účelom ich kontroly, údržby a prípadnej opravy, aby si tak navrhovateľ mohol plniť zákonné a zmluvné povinnosti vrátane preventívnej povinnosti predchádzať prípadným škodám, resp. ich zväčšovaniu, nakoľko účelom inštitútu neodkladného opatrenia je poskytnúť včasnú a efektívnu ochranu.

31. V súvislosti s odvolacími námietkami žalovaného odvolací súd zároveň uvádza, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania, a preto zaujal stanovisko len k tým dôvodom odvolania, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie vo veci. Preto odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces.

32. S poukazom na osvedčené vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd konštatuje, že boli splnené zákonné predpoklady pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia v nariadenom rozsahu s tým, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže tento inštitút slúži iba na zabezpečenie peňaznej pohľadávky veriteľa, pričom predmetom tohto konania neboli peňažné nároky, ale umožnenie prístupu do nebytových priestorov. Odvolací súd, ktorý je viazaný odvolacími dôvodmi v zmysle § 380 CSP dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutom výroku I. je vecne správne, preto ho v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

33. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnému navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko mu žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, ani si ich neuplatnil.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť právneho zastúpenia advokátom dovolateľ nemá len v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Nesplnenie náležitostí vyžadovaných v § 428 a § 429 CSP má za následok odmietnutie dovolania (§ 447 písm. d/ a e/ CSP).