

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 7C/43/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1420203505
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová Koprďová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2021:1420203505.4

Uznesenie

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: HOMERENT s.r.o., so sídlom ul. Saratovská č. 26/A, 841 02 Bratislava, IČO: 50 637 622, právne zastúpený: Advokátska kancelária Consiliaris, s.r.o., so sídlom ul. Ružová Dolina č. 8, 821 09 Bratislava, IČO: 47 248 301, proti žalovanému : T. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. - R. M. F., o vypratanie nehnuteľnosti, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 09.08.2021, takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 09.08.2021 z a m i e t a.

odôvodnenie:

1.Okresnému súdu Bratislava IV bola dňa 14.09.2020 doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať izbu č. XXX, nachádzajúcu sa na ôsmom poschodí ubytovne so súpisným č. XXXX na ul. P. č. XX/A, XXX XX Q., v katastrálnom území R., Okres: Q. IV, G.: BA - m.č. R., zapísanej na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom v Q., Katastrálnym odborom a vypratanej priestor izby č. XXX odovzdať žalobcovi. V žalobe uviedol, že žalobca má na základe Zmluvy o nájme zo dňa 01.01.2017 uzatvorenej s prenajímateľom obchodnou spoločnosťou HOMEBYT s.r.o. so sídlom ul. P. 26/A, Bratislava, IČO: 35 795 182 ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v nájme na dobu neurčitú nehnuteľnosť - stavbu so súpisné č. XXXX, nachádzajúcu sa na ul. P. XX/A, XXX XX Q. k.ú. R., okres : Q. IV, obec : BA - m.č. R., zapísanú na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Q., katastrálnym odborom. V súlade s Nájomnou zmluvou je žalobca oprávnený prenechať do podnájmu ubytovňu alebo jej časť, tretej osobe so súhlasom obchodnej spoločnosti HOMEBYT s.r.o. ako vlastníka ubytovne. Obchodná spoločnosť HOMEBYT s.r.o. udelila dňa 01.01.2017 žalobcovi súhlas s prenechaním časti ubytovne pozostávajúcej z izby č. XXX nachádzajúcej sa v ubytovni do podnájmu. Žalobca uzatvoril na základe vyššie uvedených skutočností dňa 01.01.2017 so žalovaným Zmluvu o podnájme nehnuteľnosti na základe ktorej žalobca prenechal žalovanému ako podnajímkovi do užívania na dobu neurčitú izbu č. XXX. Podľa bodu 2 článku I. podnájomnej zmluvy je prílohou č. 1 podnájomnej zmluvy súhlas obchodnej spoločnosti HOMEBYT s.r.o. IČO: 35 795 182 ako vlastníka budovy ubytovne s prenechaním, izby č. XXX do podnájmu. Podľa bodu 6 čl. III podnájomnej zmluvy, nájom zaniká aj dňom nadobudnutia účinnosti odvolania súhlasu spoločnosti HOMEBYT s.r.o. s prenechaním izby č. XXX do podnájmu. Dňa 19.08.2020 bolo žalovanému doručené Oznámenie žalobcu zo dňa 19.08.2020, ktorým žalovanému oznámil, že dňa 12.08.2020 spoločnosť HOMEBYT s.r.o. odvolala súhlas udelený dňa 01.01.2017 žalobcovi s prenechaním izby č. XXX do podnájmu, v dôsledku čoho dňom 12.08.2020 došlo k zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy v súlade s citovaným ustanovením bodu 6 čl. III podnájomnej zmluvy. Žalobca zároveň žalovaného v dôsledku zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy v súlade s ustanovením bodu 6 čl. III podnájomnej zmluvy, vyzval na vypratanie izby č. XXX v lehote 15 dní odo dňa doručenia Oznámenia o zániku nájmu (§ 126, § 663, § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka). Žalobca ďalej uviedol, že žalovaný napriek skončeniu nájmu odmieta opustiť izbu č. XXX sa užíva ju bez právneho titulu. Dňa 22.02.2021 žalobca uhradil súdny poplatok 49,50,-eur (zák.č. 71/1992 Z.z. v znení neskorších predpisov).

2. Uznesením č.k. 7C/43/2020 - 59 zo dňa 15.04.2021 súd vyzval žalovaného na vyjadrenie sa k podanej žalobe a doručil mu žalobu s prílohami a s poučením podľa CSP (žalovaný zásielku prevzal dňa 28.05.2021). Žalovaný bol okrem iného poučený o možnosti dať sa zastupovať advokátom, ktorého si zvolí a podľa zák.č. 327/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov s tým, že má ako strana sporu právo na poskytnutie právnej pomoci určeným advokátom, Centrom právnej pomoci, pokiaľ spĺňa podmienky na jej poskytnutie uvedené v tomto zákone.

3. Dňa 10.06.2021 (l.č. 67) žalovaný doručil súdu Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia označený ako "Žiadosť o vydanie predbežného opatrenia zo dňa 10.06.2021" v ktorom okrem iného uviedol, že žiada o vystavenie predbežného opatrenia voči HOMERENT s.r.o., ktorá mu bráni v riadnom užívaní izby č. XXX a to tak, že mu včera, napriek upozorneniu na protiprávne konanie, neumožnila návštevu jeho vnuka T., privolaná policajná hliadka sa nechala ohlúpiť p. T. a neposkytla žalovanému primeranú právnu a zákonnú pomoc, a preto žiadal o vydanie predbežného opatrenia, ktoré mu zaručí dodržiavanie nájmovej zmluvy zo dňa 01.01.2017 so všetkými právami a povinnosťami. Uznesením č.k. 7C/43/2020- 119 zo dňa 15.06.2021 súd návrh žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia odmietol a Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd uznesením č.k. 7Co/102/2021 - 140 zo dňa 25.08.2021 odvolanie žalovaného odmietol s odôvodnením okrem iného, že nakoľko neuvedenie odvolacích dôvodov je vadou odvolania, ktorú nemožno odstrániť, a to ani v prípade, ak žiadny odvolací dôvod nie je v odvolaní uvedený, odvolací súd postupom podľa § 386 písm. d) CSP odmietol odvolanie žalovaného proti uzneseniu súdu prvej inštancie, pretože odvolanie nemá náležitosti podľa ustanovenia § 363 Civilného sporového poriadku a pre túto vadu odvolania, neuvedenie dôvodov odvolania, nemožno v odvolacom konaní pokračovať. Na to, aby navrhované neodkladné opatrenie bolo úspešné, vyžaduje si to:

- preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi stranami sporu, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku), a

- aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy.

Reálne vyhodnotenie potreby neodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo niektorej zo strán sporu ohrozené. V každom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie existencie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu obavy z budúceho výkonu súdneho rozhodnutia v prípade, ak doposiaľ nebolo vydané rozhodnutie vo veci samej, predstavuje celkom výnimočné opatrenie, ktoré musí byť odôvodnené mimoriadnymi okolnosťami prípadu, takže o to viac musia byť dané aspoň osvedčené skutočnosti, ktoré odôvodňujú obavu z ohrozenia výkonu pre navrhovateľa priaznivého rozhodnutia ohľadne ním tvrdeného nároku, ktorý musí byť riadne osvedčený. Vychádzajúc z uvedeného tak rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia samé o sebe neprejudikuje rozhodnutie vo veci samej, t.z. rozhodnutie o žalobe žalobcu.

4. Dňa 18.08.2021 (l.č. 132-139) Okresnému súdu Bratislava IV žalobca doručeným podaním "Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 09.08.2021" žiadal, aby tunajší súd po oboznámení sa so skutkovým a právnym stavom veci, uznesením nariadil neodkladné opatrenie v nasledovnom znení: "I. Žalovanému sa zakazuje zdržiavať sa v nehnuteľnosti - izbe č. 803 nachádzajúcej sa na ôsmom poschodí ubytovne so súpisným číslom 3608 na ul. Saratovská č. 26/A, postavenej na pozemku parcely registra "C", parcelné číslo: 3425/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 1055 m², 841 02 Bratislava v katastrálnom území R., Okres: Q., zapísanej na LV č. XXXX . vedenom Okresným úradom v Q. katastrálnym odborom, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%." Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že sa žalobca žalobou zo dňa 10.09.2020 podanou na Okresnom súde Bratislava IV, pod sp.zn. 7C/43/2020 domáha voči žalovanému vypratania nehnuteľnosti - izby č. XXX. nachádzajúcej sa na D. ubytovne so súpisným číslom XXXX. (pôvodné súpisné číslo XXXI) na ul. P., postavenej na pozemku parcely registra "C", parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 1055 m² (pôvodná výmera 1010 m²), XXX XX Bratislava, v katastrálnom území R., Okres: BD., zapísanej na LV č. XXXX . vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom a odovzdania vypratanej izby žalobcovi, v ktorom konaní nebolo vo veci samej do dnešného dňa rozhodnuté. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že ako nájomca má na základe Zmluvy o nájme zo dňa 01.01.2017 uzavretej s prenajímateľom, obchodnou spoločnosťou HOMEBYT s. r. o., so sídlom: Saratovská č. 26/A, 84102 Bratislava, IČO: 35 795 182, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 22389/B ako vlastníkom nižšie uvedenej nehnuteľnosti, v nájme na dobu neurčitú nasledovnú

nehnutelnosť - stavbu so súpisným číslom XXXX, (pôvodné súpisné číslo XXXX.) na ul. P., postavenej na pozemku parcely registra "C", parcelné číslo: XXXX/X., druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie Advokátska kancelária Consiliaris, s. r. o., Ružová dolina 8, 82.1 09 Bratislava, www.consiliaris.sk IČO: 47 248 301, DIČ: 2023 756 383 o výmere: 1055 m² (pôvodná výmera 1010 m²), XXX XX Bratislava . v katastrálnom území R. Okres: Q., zapísanej na LV č. XXXX . vedenom Okresným úradom v Q., katastrálnym odborom ("ubytovňa"), pričom v súlade s nájomnou zmluvou je oprávnený prenechať do podnájmu ubytovňu alebo jej časť tretej osobe so súhlasom obchodnej spoločnosti HOMEBYT, s. r. o. ako vlastníka ubytovne. Obchodná spoločnosť HOMEBYT, s. r. o. udelila dňa 01.01.2017 žalobcovi súhlas s prenechaním časti ubytovne pozostávajúcej z izby č. XXX. nachádzajúcej sa v ubytovni do podnájmu a žalobca uzatvoril na základe vyššie uvedených skutočností dňa 01.01.2017 so žalovaným Zmluvu o podnájme nehnuteľnosti ("podnájomná zmluva"), na základe ktorej žalobca prenechal žalovanému ako podnájomníkovi do užívania na dobu neurčitú izbu č. XXX. Podľa bodu 2. článku I. podnájomnej zmluvy je prílohou číslo 1 podnájomnej zmluvy súhlas obchodnej spoločnosti HOMEBYT s. r. o. so sídlom v Bratislave, Saratovská 26/A, IČO: 35 795 182 ako vlastníka budovy ubytovne s prenechaním izby č. do podnájmu, Podľa bodu 6. článku III. podnájomnej zmluvy nájom zaniká aj dňom nadobudnutia účinnosti odvolania súhlasu spoločnosti HOMEBYT s, r. o. s prenechaním izby č. XXX . do podnájmu. Dňa 19.08.2020 bolo žalovanému doručené oznámenie žalobcu zo dňa 19.08.2020, ktorým žalobca žalovanému oznámil, že dňa 12.08.2020 obchodná spoločnosť HOMEBYT, s. r. o. odvolala súhlas udelený dňa 01.01.2017 žalobcovi s prenechaním izby č. XXX. do podnájmu, v dôsledku čoho dňom 12.08.2020 došlo k zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy v súlade s citovaným ustanovením bodu 6. článku III. podnájomnej zmluvy. Žalobca zároveň žalovaného v dôsledku zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy v súlade s citovaným ustanovením bodu 6. článku III. podnájomnej zmluvy vyzval o vypratanie izby č. XXX v lehote 15 dní odo dňa doručenia Oznámenia o zániku nájmu, žalovaný však napriek zániku nájomného vzťahu medzi ním a žalobcom izbu č. XXX odmieta nedôvodne opustiť a užíva túto izbu i naďalej bez právneho titulu. Podstatou inštitútu neodkladného opatrenia je urýchlená ochrana ohrozených alebo porušených práv, ktorú súd poskytuje na základe zjednodušeného a urýchleného procesného postupu. Účelom neodkladného opatrenia je totiž okamžite vytvoriť stav, kedy k porušovaniu alebo ohrozeniu práv strany, ktorá súdnu ochranu požaduje, nebude dochádzať (Krajský súd v Bratislave uznesenie sp. zn. 15Co/32I/2017). Potrebu nariadenia neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že napriek doteraz vynaloženej snahe existuje z dôvodov na strane žalovaného protiprávny stav, v dôsledku ktorého je znemožnené žalobcovi predmetnú izbu prenajať inému subjektu a tým realizovať žalobcovi vyplývajúce práva z podnájomnej zmluvy, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Základnými podmienkami, ktorých splnenie je pre nariadenie neodkladného opatrenia nevyhnutné, sú : opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich existenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov - okolnosti vzniku a existenciu protiprávneho stavu vyvolaného odporcom, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, neodkladným opatrením možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa strana domáha, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom, navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav. Vo vzťahu k povinnosti žalobcu osvedčiť potrebu bezodkladnej úpravy pomerov a trvanie jeho nároku zastáva žalobca názor, že táto bola splnená. K rozsahu povinnosti, ktorá v tejto súvislosti žalobcu zaťažuje poukázal žalobca na závery uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6 MCdo 5/2012 : "Dokazovanie pred rozhodnutím o návrhu na predbežné opatrenie nie je dokazovaním v rozsahu vyžadovanom v základnom konaní. To je pojmovo vylúčené. Staršia legislatíva a teraz náuka toto dokazovanie preto označuje výrazom osvedčenie alebo osvedčovanie. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš (vysoko) pravdepodobné. Aj v tomto konaní (konanie o vydanie predbežného opatrenia) súd postupuje v súčinnosti s účastníkmi tak, aby ochrana práv bola rýchla a účinná a aby sa skutočnosti, ktoré sú medzi účastníkmi sporné, spoľahlivo zistili. Použitie týchto zásad je však primerané a limitom je dosiahnutie účelu predbežného opatrenia. Tieto zásady sa neuplatňujú v celej šírke, ale s dôrazom na rýchlosť ochrany práv a spoľahlivosť tvrdení navrhovateľa na úrovni osvedčenia (spravdepodobnenia) skutočností, ktoré sú rozhodujúce pre záver o potrebe a nevyhnutnosti nariadenia predbežného opatrenia" Ako z uvedeného vyplýva, miera, v akej je žalobca povinný preukázať pravdivosť svojich tvrdení, sa v rámci konania o návrhu

na nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje menej striktné, než v rámci bežného súdneho konania. Žalobca vyslovil svoje presvedčenie, že žalobca dostatočne osvedčil existenciu svojho nároku i potrebu bezprostrednej úpravy pomerov. Žalobca sa týmto návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby súd zakázal žalovanému zdržiavať sa v danej izbe, nakoľko žalovaný sa napriek doručenému oznámeniu o zániku nájmu a výzve na vypratanie izby č. XXX. a zániku nájomného vzťahu z dôvodov opísaných v podanej žalobe ako aj v čl. I, tohto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ku dňu spísania tohto návrhu i naďalej bez právneho titulu zdržiava v danej izbe a znemožňuje žalobcovi predmetnú izbu prenajať inému subjektu a tým realizovať žalobcovi vyplývajúce práva z podnájomnej zmluvy, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Primárnym cieľom žalobcu je dosiahnuť, aby zo strany žalovaného došlo ku skončeniu žalovaným udržiavaného protiprávneho stavu z dôvodu skončeného nájomného vzťahu a bezdôvodného zdržiavania sa žalovaného v predmetnej izbe a následného obnovenia výkonu žalobcovi patriacich práv spočívajúcich v nerušenom užívaní izby, čím žalobca bude môcť v nadväznosti na predošlé ukončenie nájomného vzťahu so žalovaným predmetnú izbu prenajať inému subjektu a tým realizovať žalobcovi vyplývajúce práva z podnájomnej zmluvy uzatvorenej s obchodnou spoločnosťou HOMEBYT s.r.o. Žalobca zastáva názor, že uvedené je možné dosiahnuť nariadením neodkladného opatrenia, nakoľko žalovaný uvedenú izbu dobrovoľne odmieta opustiť a konanie vo veci samej pod sp. zn. 7C/43/2020 dosiaľ nie je právoplatne skončené. Nad rámec uvedeného je zároveň potrebné uviesť, že žalovaný nielenže užíva predmetnú izbu bez právneho titulu, ale z jeho strany dochádza aj k nerešpektovaniu vnútorného poriadku ubytovne, ktoré správanie žalovaného sa prejavuje napríklad tak, že v prípade ak sú ostatní oprávnení užívatelia prenajatých izieb v ubytovni upozorňovaní na neotváranie okien osobitnými písomnými pokynmi žalobcu, žalovaný dopĺňa tieto pokyny svojimi poznámkami a pokyny žalobcu nerešpektuje. Uvedené správanie sa žalovaného preto navodzuje paradoxnú situáciu, keď sa na jednej strane k oznámeniam žalobcu stavia tým spôsobom, že sa ho ako nezmluvného partnera žalobcu netýkajú a na strane druhej izbu č. XXX, ktorú bez zmluvného vzťahu užíva, nerešpektujúc pokyny žalobcu opustiť odmieta (Oznam žalobcu doplnený poznámkami žalovaného zo dňa 29.07.2021). Preskúmanie, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom, považuje za irelevantné. Žalobca zastáva názor, že nariadením neodkladného opatrenia by nedošlo nielen k neprímeranému, ale k žiadnemu zásahu do práv žalovaného, nakoľko navrhované znenie povinností a obmedzení vychádza len z tých práv, ktoré navrhovateľovi priznáva zákon. Ak by však konajúci súd napriek uvedenému dospel k záveru, že dochádza k určitým zásahom do práv žalovaného, v takomto prípade je potrebné prihliadať na skutočnosť, že žalobca je podnikateľský subjekt, ktorého predmetom podnikania je aj poskytovanie ubytovacích služieb v rozsahu voľnej živnosti, pričom v nadväznosti na uzatvorenú podnájomnú zmluvu s vlastníkom nehnuteľností konaním žalovaného dochádza k nemožnosti realizácie uvedeného predmetu podnikania v súvislosti s izbou, ktorú žalovaný neoprávnené užíva. Preskúmanie, či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, považuje žalobca za irelevantné a zastáva názor, že nariadením neodkladného opatrenia by nedošlo k vytvoreniu nenávratného stavu vo sfére žalovaného, nakoľko navrhované znenie povinností a obmedzení vychádza len z tých práv, ktoré žalobcovi priznáva zákon a tieto povinnosti a obmedzenia nevytvárajú nenávratný stav. Nariadenie neodkladného opatrenia žiada žalobca nariadiť na dobu určitú, a to v trvaní počas obdobia, kým súd právoplatne nerozhodne vo veci samej vedenej pod sp. zn. 7C/43/2020 (žaloba o vypratanie nehnuteľnosti).

5. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

6. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR, vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

7. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

8. Podľa čl. 20 ods. 5 Ústavy SR, iné zásahy do vlastníckeho práva možno dovoliť iba vtedy, ak ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a ide o opatrenie nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných. Podmienky ustanoví zákon.

9. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

11. Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami; niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

12. 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.

13. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba dočasnej úpravy pomerov strán alebo obava, že by exekúcia bola ohrozená. Potreba dočasnej úpravy pomerov strán konania alebo obava z ohrozenia exekúcie musí byť v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia aspoň osvedčená. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe dočasnej úpravy pomerov strán. Nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí alebo osvedčí právny vzťah medzi stranami, ak tieto vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, ak sa v právnych vzťahoch medzi stranami nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi stranami.

14. Účelom neodkladného opatrenia je bezodkladná potreba úpravy pomerov strán sporu a podmienkou je, že bez tejto dočasnej úpravy by bolo právo strany sporu ohrozené. Je teda potrebné osvedčiť aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie, že je nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Osvedčiť takúto ujmu je povinná strana, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (navrhovateľ neodkladného opatrenia).

15. Predloženými dokladmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise mal súd v čase rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia za preukázané, z obsahu listinných dôkazov, ktoré sú súčasťou súdneho spisu Okresnému súdu Bratislava IV bola dňa 14.09.2020 doručená žaloba, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť vypratať izbu č. XXX., nachádzajúcu sa na D. ubytovne so súpisným č., v katastrálnom území R., Okres: Q., Obec: BA - m.č. R., zapísanej na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom v Bratislave, Katastrálnym odborom a vypratávaný priestor izby č. XXX odovzdať žalobcovi.

16. Žalobca má na základe Zmluvy o nájme zo dňa 01.01.2017 uzatvorenej s prenajímateľom obchodnou spoločnosťou HOMEBYT s.r.o. so sídlom ul. Saratovská 26/A, Bratislava, IČO: 35 795 182 ako vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, v nájme na dobu neurčitú nehnuteľnosť - stavbu so súpisné č., nachádzajúcu sa na E. k.ú. R., okres : Q., obec : Q., zapísanú na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Q., katastrálnym odborom. Žalobca je v zmysle zmluvy oprávnený prenechať do podnájmu ubytovňu alebo jej časť, tretej osobe so súhlasom obchodnej spoločnosti HOMEBYT s.r.o. ako vlastníka ubytovne. Obchodná spoločnosť HOMEBYT s.r.o. udelila dňa 01.01.2017 žalobcovi súhlas s prenechaním časti ubytovne pozostávajúcej z izby č. XXX nachádzajúcej sa v ubytovni do podnájmu. Žalobca uzatvoril na základe vyššie uvedených skutočností dňa 01.01.2017 so žalovaným Zmluvu o podnájme nehnuteľnosti na základe ktorej žalobca prenechal žalovanému ako podnajíomníkov do užívania na dobu neurčitú izbu č. XXX.

17. Podľa bodu 2 článku I. Zmluvy podnájme je prílohou č. 1 podnájomnej zmluvy súhlas obchodnej spoločnosti HOMEBYT s.r.o. IČO: 35 795 182 ako vlastníka budovy ubytovne s prenechaním, izby č. XXX do podnájmu.

18. Podľa čl. III bodu 6 Zmluvy o podnájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2017, nájom ďalej zaniká v dôsledku zániku nájomnej zmluvy ako aj dňom dňom nadobudnutia účinnosti odvolania súhlasu prenajímateľa ako vlastníka stavby s prenechaním nehnuteľnosti do podnájmu.

19. Podľa čl. III bod 7 Zmluvy o podnájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2017 (vetra prvá), v prípade, že podnajíomník po zániku tejto zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v tejto zmluve nehnuteľnosť

neuvolní, nájomca je oprávnený vysťahovať veci podnájomníkovi a uskladniť ich v náhradných priestoroch.

20. Podľa čl. V bod 7 Zmluvy o podnájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2017, podnájomník je povinný vypratať nehnuteľnosť do 18.00hod posledného dňa doby trvania nájmu. V prípade nedodržania tejto podmienky je nájomca oprávnený dom vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom podnájomník je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu v sume 30,-eur za každý deň omeškania so splnením jeho povinnosti.

21. V zmysle platných právnych prepisov platí, že nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak, t.j. zmluvné strany sa dňa 01.01.2017 dohodli v citovanom bode 6 čl. III o zániku podnájomnej zmluvy dňom nadobudnutia účinnosti odvolania súhlasu spoločnosti HOMEBYT s.r.o. s prenechaním izby č. XXX do podnájmu. Dňa 19.08.2020 bolo žalovanému doručené Oznámenie žalobcu zo dňa 19.08.2020, ktorým žalovanému oznámil, že dňa 12.08.2020 spoločnosť HOMEBYT s.r.o. odvolala súhlas udelený dňa 01.01.2017 žalobcovi s prenechaním izby č. XXX do podnájmu, v dôsledku čoho dňom 12.08.2020 došlo k zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy v súlade s citovaným ustanovením bodu 6 čl. III podnájomnej zmluvy a teda vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje a obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba. S podmienkami nájmu dojednanými v Zmluve o podnájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2017, obe zmluvné strany súhlasili (prílohou zmluvy bol Súhlas prenajímateľa s prenechaním nehnuteľnosti do podnájmu - l.č. 6-10).

22. Z obsahu listinného dôkazu "Odvolanie súhlasu" zo dňa 12.08.2020 okrem iného vyplýva, že prenajímateľ týmto odvolal súhlas udelený nájomcovi dňa 01.01.2017 s prenechaním časti stavby pozostávajúcej z izby č. XXX nachádzajúcej sa v stavbe do podnájmu (l.č. 11). Oznámenie o zániku nájmu zo dňa 19.08.2020 a súčasne výzvu na vypratanie izby č. XXX v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia (l.č. 12) žalovaný prevzal dňa 19.08.2020.

23. Podľa bodu 6 čl. III podnájomnej zmluvy žalobca vyzval žalovaného v dôsledku zániku nájomného vzťahu vyplývajúceho z podnájomnej zmluvy na vypratanie izby č.. v lehote 15 dní odo dňa doručenia Oznámenia o zániku nájmu (§ 126, § 663, § 676 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka). Žalovaný odmieta opustiť izbu č. XXX. sa užíva ju, pričom komunikuje so žalobcom a vykonáva úkony v snahe vec vyriešiť mimosúdne a dohodnúť sa na podnájme predmetnej nehnuteľnosti s poukazom na vek a zlý zdravotný stav.

24. Podľa čl. II bod 1 Zmluvy o podnájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2017 (veta prvá) nájomca a podnájomník sa dohodli na nájmomnom za nehnuteľnosť spolu vo výške 312,-eur mesačne.

25. Podľa Dodatku č. 1/2019 k Zmluve o podnájme nehnuteľnosti čl. II bod 1. zo dňa 01.07.2019, nájomca a podnájomník sa dohodli na nájmomnom za nehnuteľnosť spolu vo výške 352,-eur mesačne s tým, že ostatné články a body zmluvy ostávajú nezmenené. Žalovaný s Dodatkom č. 1/2019 vyslovil písomný nesúhlas. Žalovaný listom "Návrh na dohodu zo dňa 16.07.2019" oznámil, že nesúhlasí s úpravou výšky za prenájom a súčasne požiadal o vrátenie 30% zaplateného poplatku za podnájom pre znehodnotenie ubytovania (rekonštrukcia balkónov). Listom "Návrh na dohodu - odpoveď" zo dňa 27.08.2019 zástupca žalobcu poukázal na ustanovenie § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a s požadovanou zľavou na uhradenom nájmomnom nesúhlasil. Výzvu na vysťahovanie (l.č. 82) zo dňa 12.08.2020 žalovaný prevzal dňa 13.08.2020 a Oznámenie o zániku nájmu zo dňa 19.08.2020 žalovaný prevzal dňa 19.08.2020. Na Výzvu na vypratanie izby č. XXX zo dňa 03.09.2020 žalovaný reagoval listom zo dňa 24.09.2020 "Výzva na zrušenie výzvy na vypratanie izby č. XXX." a požiadal okrem iného o vystavenie faktúry za ubytovacie služby za mesiac september. Opakovanou výzvou na vypratanie izby č. XXX zo dňa 03.11.2020 bol žalovaný vyzvaný na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti v dôsledku zániku nájomného vzťahu a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia tejto výzvy nakoľko izbu č. XXX užíva bez právneho titulu. Žalovaný listom zo dňa 28.12.2020 "Druhá výzva na zrušenie výzvy na vypratanie izby č. XXX" oznámil nesúhlas s vypratáním nehnuteľnosti.

26. Súdu v konaní boli stranami sporu predložené listinné doklady (a to najmä : Zmluva o podnájme nehnuteľnosti uzatvorená podľa §663 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov zo dňa 01.01.2017, Súhlas prenajímateľa s prenechaním nehnuteľnosti do podnájmu, Odvolanie súhlasu zo dňa 12.08.2020, Oznámenie o zániku nájmu zo dňa 19.08.2020, Výzva na vysťahovanie zo dňa 12.08.2020 prevzatá žalovaným dňa 13.08.2020, Oznámenie o zániku nájmu zo dňa 19.08.2020 prevzaté žalovaným dňa 19.08.2020, Výzva na vypratanie izby č. XXX zo dňa 03.09.2020, Opakovaná výzva na vypratanie izby č. XXX zo dňa 03.11.2020, šeky o vykonaných úhradách za užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalovaným, Výpis z LV č. XXXX, Výpis z OR vl.č. 116132/B) preukazujúce

osvedčené základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana.

27. Súdu ale navrhovateľom neodkladného opatrenia v danom prípade neboli predložené dôkazy preukazujúce splnenie podmienky pre okamžitý zásah súdu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia voči žalovanému ako užívateľovi predmetnej nehnuteľnosti bez právneho titulu (podnájomnej zmluvy, ktorá z dôvodu, že dňa 12.08.2020 spoločnosť HOMEBYT s.r.o. odvolala súhlas udelený dňa 01.01.2017 žalobcovi s prenechaním izby č. XXX do podnájmu a v dôsledku čoho dňom 12.08.2020 zanikla - bod 6 čl. III podnájomnej zmluvy).

28. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Súd skúmal nielen ochranu tohto, kto nariadenia neodkladného opatrenia žiada (navrhovateľa neodkladného opatrenia), ale rešpektoval aj ochranu toho, voči komu neodkladné opatrenie smeruje (§3 Občianskeho zákonníka). Nie je sporné, že žalovaný je starobný dôchodca vo veku 65 rokov a ako vyplýva z obsahu komunikácie strán sporu, v predmetnom byte býva odo dňa 03.05.2016 t.j. vyše 5 rokov a z predložených listinných dôkazov (l.č.118) vyplýva, že úhrady za podnájom platí pravidelne (neporušil povinnosti dané mu Zmluvou o podnájme zo dňa 01.01.2017 v zmysle Dodatku a žalobcovi nevzniká škoda). Ide u žalovaného o osobu zdravotne ťažko postihnutú, ktorá má za sebou 82 bezodplatných odberov krvi (diamantový darca krvi) a snaží sa vec mimosúdne pokonať a vzhľadom na svoj vek, zlý zdravotný stav (diabetes) a celkovú životnú situáciu v ktorej sa ocitol, zotrvať v užívaní bytu č. XXX. Keďže súd mal za to, že v tomto prípade bola síce navrhovateľom neodkladného opatrenia preukázaná existencia nároku navrhovateľa neodkladného opatrenia, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ale súčasne nebola preukázaná potreba okamžitého zásahu súdu (nebol preukázaný naliehavý protiprávny stav, nakoľko tento stav medzi stranami sporu trvá už od 16.07.2019 t.j. 2 roky, čo nemení ani fotografický záber l.č. 138), a preto súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevyhovел tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

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

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

31. O náhrade trov konania v súvislosti s neodkladným opatrením súd nerozhodoval. O týchto trovách rozhodne súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 396 ods.1, § 262 CSP), t.j. súd rozhodne v konečnom rozhodnutí vo veci samej, prípadne v inom rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, na základe vykonaného dokazovania, v súlade so zásadou koncentrácie konania (v zmysle § 262 ods. 1 CSP a ustálenej judikatúry /uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co 50/2017 zo dňa 30.3.2017/), pričom rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia písomne na Okresný súd Bratislava IV v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).