

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 17C/107/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4125212154
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Denisa Mesárošová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2026:4125212154.1

Uznesenie

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľky: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, právne zastúpená: advokátska kancelária soukeník – štrpka s.r.o., so sídlom Strážnická 8141/5, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, IČO: 36 862 711, proti odporcovi: Obec Biskupová, so sídlom 956 07 Biskupová 62, IČO: 00 654 825, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa z a m i e t a .
- II. Odporcovi náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1./ Navrhovateľka sa prostredníctvom právneho zástupcu domáhala, aby odporcovi bola uložená povinnosť strpieť užívanie bytu č. X nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postaveného na pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², zapísaného v Katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom, pre okres D., obec C., katastrálne územie C., zo strany Navrhovateľky, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej.

Zároveň žiadala v lehote siedmich dní odo dňa vydania neodkladného opatrenia zabezpečiť funkčnosť plynového kotla v byte č. 8 nachádzajúcom sa na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postavenom na pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², zapísanom v Katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom, pre okres Topoľčany, obec C., katastrálne územie C., za účelom riadneho vykurovania tohto bytu a ohrevu teplej vody v tomto byte.

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila tým, že dňa 13.06.2025 uzavreli Odporca ako prenajímateľ na strane jednej a Navrhovateľka ako nájomca na strane druhej nájomnú zmluvu č. 2/2025/8 (tretia nájomná zmluva), predmetom ktorej bol nájom obecného tzv. sociálneho bytu č. 8 nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, postaveného na pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X v obci C., v katastrálnom území C., a to na dobu určitú od 1. 6. 2025 do 30. 11. 2025.

Najneskôr dňa 30. 8. 2025 bol Odporca v zmysle druhej vety ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o sociálnom bývaní a druhej vety čl. II ods. 2 nájomnej zmluvy povinný informovať Navrhovateľku o možnostiach opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy na prenájom bytu. Túto povinnosť si však voči Navrhovateľke ani do dňa podania tohto návrhu nesplnil.

Listom zo dňa 29.09.2025 navrhovateľka požiadala odporcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na prenájom Bytu medzi ňou a Odporcom. K žiadosti priložila všetky zákonom o sociálnom bývaní a internou smernicou Odporcu stanovené náležitosti. Dňa 15. 10. 2025 bol Navrhovateľke doručený list Odporcu zo dňa 13. 10. 2025 označený ako „Odpoveď na Váš list zo dňa 29. 9. 2025“, v ktorom Odporca uviedol, že nájomný vzťah s Navrhovateľkou nebude predĺžený „z dôvodu hrubého porušenia zmluvných podmienok“, ktoré však bližšie nešpecifikoval, neuviedol, kedy sa mala údajných porušení Navrhovateľka dopustiť, ani neuviedol, ktoré zmluvné ustanovenie mala Navrhovateľka údajne porušiť.

Dňa 30. 10. 2025 bol odporcovi doručený list právneho zástupcu navrhovateľky, v ktorom v jej mene uviedli, že navrhovateľka si nie je vedomá žiadneho porušenia nájomnej zmluvy na prenájom bytu, ani žiadnych všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa nájmu sociálnych bytov a podmienky pre opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu spĺňa. Dňa 3. 11. 2025 sa uskutočnilo zasadnutie obecného zastupiteľstva obce Biskupová (Odporcu), na ktorom sa navrhovateľka zúčastnila ako verejnosť. Na tomto zasadnutí sa navrhovateľka vyjadrila k otázke (ne)predĺženia jej nájomného vzťahu s odporcom a domáhala sa toho, aby s ňou odporca zmluvu o nájme bytu opätovne uzavrel. Starosta odporcu navrhovateľke opätovne oznámil, že jej nájom bytu nepredĺži a nájomný vzťah zanikne posledným dňom trvania nájomnej zmluvy, t. j. dňom 30. 11. 2025. Starosta zároveň uviedol, že navrhovateľka je povinná vypratať byt ku dňu 30. 11. 2025 a na otázku navrhovateľky, ako bude odporca postupovať, ak nájomca obecný byt po skončení nájmu neopustí, reagoval, že „sa objedná SBS-ka, vyvrtajú sa zámky, vyhádzajú sa veci“. Starosta zároveň v nadväznosti na opätovné upozornenie navrhovateľky na nefunkčnosť plynového kotla v byte od júla 2025 a na jej otázku, prečo odporca kotol ešte stále neopravil, reagoval tvrdením, že Odporca v súčasnosti nemá zazmluvneného opravára. Navrhovateľka zároveň poukázala, že v liste zo dňa 13. 10. 2025 boli uvedené výlučne nepravdivé a nijako neoverené (vonkoncom nie preukázané) tvrdenia a subjektívne domnienky, ktoré starosta nepodložil žiadnymi dôkazmi. Navyše, Navrhovateľka nebola počas celého zmluvného vzťahu ani raz upozornená na akékoľvek porušenie zmluvných podmienok a takéhoto porušenia si ani nie je vedomá. Vzhľadom na splnenie podmienok na uzavretie novej nájomnej zmluvy má navrhovateľka právo na to, aby s ňou odporca po uplynutí trvania nájomnej zmluvy uzavrel ďalšiu nájomnú zmluvu (tzv. opakované uzavretie nájomnej zmluvy). Z jej práva následne vyplýva recipročná povinnosť odporcu právo navrhovateľky rešpektovať a túto zmluvu s ňou uzavrieť.

Potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi navrhovateľkou a odporcom spočíva v hrozbe zhoršenia právneho postavenia navrhovateľky po uplynutí trvania nájomnej zmluvy (30. 11. 2025) do takej miery, že pre ňu stráca význam uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu.

Nakoľko dňom 1. 12. 2025 navrhovateľka stratí právny titul na užívanie bytu, je pre ňu nevyhnutné domáhať sa právnej ochrany okamžite, čo je podľa platných právnych predpisov možné len podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Iné právne prostriedky pre Navrhovateľku nie sú dostatočne včasné a efektívne. Starosta odporcu zamýšľa navrhovateľku nedobrovoľne vypratať bezprostredne po skončení trvania nájomnej zmluvy, čo čestnými vyhláseniami potvrdzujú jednak E. F. G. H. (očitý svedok starostovho vyjadrenia), jednak dvaja poslanci obecného zastupiteľstva obce C.. Podľa slov starostu má dôjsť k vyprataniu Navrhovateľky tak, že „sa objedná SBS-ka, vyvrtajú sa zámky, vyhádzajú sa veci“, čo preukazuje zjavnú neodkladnosť potreby úpravy pomerov medzi Navrhovateľkou a Odporcom.

Dňa 28.07.2025 v byte nastala porucha plynového kotla, v dôsledku čoho je v byte nefunkčný ohrev teplej vody a nefunguje vykurovanie. Žiadne iné vykurovacie zariadenie okrem plynového kotla sa v byte nenachádza. Dňa 29.07.2025 navrhovateľka na tieto skutočnosti upozornila odporcu – starostu obce, E. I. J., ktorý do dňa podania tohto návrhu žiadnym spôsobom nezabezpečil opravu ani náhradný spôsob ohrevu vody či vykurovania.

V reakcii na upozornenie navrhovateľky v priebehu augusta 2025 jej starosta odporcu v rámci osobného rozhovoru na K. L. C. nepriamo potvrdil, že poruchy zamýšľa riešiť až po skončení nájomného vzťahu medzi ňou a odporcom a nájomný vzťah s navrhovateľkou nehodlá predĺžiť, t. j. skončí dňa 30. 11. 2025. Dňa 15. 8. 2025 vykonal revíziu techník plynových zariadení, pán A. J. podnikajúci pod obchodným menom MARTIN KOVÁČIK – KM GAS, s miestom podnikania Malokýrska 691/32, 941 07 Veľký Kýr, IČO: 50 394 228, zapísaný v Živnostenskom registri SR vedenom Okresným úradom Nové Zámky, živnostenským odborom, pod reg. č.: 430-49254, prehliadku plynového kotla v Byte, ktorou potvrdil jeho nefunkčnosť v dôsledku jeho zanesenie vodným kameňom.

Keďže pán A. J. označil opravu kotla ako nerentabilnú a navrhol jeho kompletnú výmenu, zjavne nejde o drobnú opravu v byte v zmysle ust. § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ani o opravu v hodnote nižšej ako 80,- € v zmysle poslednej vety čl. IV ods. 8 Tretej nájomnej zmluvy¹. Náklady na opravu alebo výmenu kotla je teda povinný znášať odporca ako prenajímateľ. Plynový kotol na ohrev teplej vody a na vykurovanie bytu od 28. 7. 2025 nefunguje a starosta Odporcu na upozornenia navrhovateľky a výzvy na opravu kotla dlhodobo nereflektuje. Tým porušuje povinnosť prenajímateľa vyplývajúcu mu z ust. § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka – udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a spôsobuje faktickú neobývateľnosť bytu. Pomery medzi navrhovateľkou a odporcom je tak potrebné neodkladne upraviť aj uložením povinnosti odporcu sfunkčnit' plynový kotol, čo umožní navrhovateľke riadne užívanie bytu. Vydanie neodkladného opatrenia len v zmysle prvého petitu pre navrhovateľku nebude mať žiadny zmysel.

Odporca do podania tohto návrhu zatiaľ neuzavrel zmluvu o nájme bytu s novým nájomcom, čo vyplýva z verejne dostupných údajov na webovom sídle odporcu a na webovej stránke M.. V súvislosti s nájmom bytu je poslednou zverejnenou zmluvou Tretia nájomná zmluva, t. j. zmluva uzavretá medzi odporcom a navrhovateľkou.

Vzhľadom na vyššie uvedené právny dôvod nariadenia neodkladného opatrenia spočíva v tom, že dochádza k flagrantlymu porušovaniu práva navrhovateľky na opakované uzavretie zmluvy o nájme Bytu. Navrhovateľka splnila všetky kritériá na opakované uzavretie zmluvy o nájme Bytu a Odporca nepreukázal žiadne dôvody na to, aby s ňou nebola uzavretá opakovaná zmluva o nájme Bytu. O opakovanom uzavretí zmluvy o nájme Bytu navrhovateľke „rozhodol“ starosta odporcu svojoľne, bez akýchkoľvek preukázaných dôvodov, navzdory tomu, že na to nebol kompetentný, ba navyše bez akýchkoľvek súčinnosti s bytovou komisiou (ktorá do dňa podania tohto návrhu dokonca ani len nebola zriadená). Keďže navrhovateľka splnila všetky podmienky na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, má za to, že odporca je povinný s navrhovateľkou túto zmluvu uzavrieť. Z doterajšieho správania Odporcu však zjavne vyplýva, že právo Navrhovateľky nehodlá rešpektovať, v dôsledku čoho je jej právo bezprostredne ohrozené. Potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi navrhovateľkou a odporcom spočíva v hrozbe zhoršenia právneho postavenia navrhovateľky po uplynutí doby trvania tretej nájomnej zmluvy do takej miery, že pre ňu stráca význam uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. Trvanie tretej nájomnej zmluvy končí dňa 30. 11. 2025 a počnúc nasledujúcim dňom navrhovateľka stratí právny titul na užívanie bytu bez ohľadu na prípadné budúce rozhodnutie súdu o tom, že jej právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy svedčí. Pre navrhovateľku je tak nevyhnutné domáhať sa právnej ochrany okamžite, čo je podľa platných právnych predpisov možné len podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Navrhovateľka záverom uviedla, že s poukazom na potrebu trvalej úpravy pomerov medzi Odporcom a Navrhovateľkou, navrhovateľka zamýšľa podanie žaloby vo veci samej o nahradenie prejavu vôle odporcu uzavrieť s ňou novú zmluvu o nájme Bytu. V petite návrhu teda žiada, aby súd nariadil neodkladné opatrenie s dobou trvania do rozhodnutia súdu vo veci samej.

2./ Navrhovateľka, ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia označila výpis z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie C., Prvá nájomná zmluva, Druhá nájomná zmluva, Tretia nájomná zmluva, servisný list z prehliadky plynového kotla v Byte dňa 15. 8. 2025 vykonanej zo strany revízneho technika plynových zariadení, Martina Kováčika – KM GAS, žiadosť Navrhovateľky zo dňa 29. 9. 2025 o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na prenájom Bytu adresovaná odporcovi, vrátane jej príloh list navrhovateľky adresovaný poslancom obecného zastupiteľstva obce C., vyjadrenie odporcu zo dňa 13.10.2025 k žiadosti navrhovateľky zo dňa 29.09.2025, list navrhovateľky zo dňa 27.10. 2025 s reakciou na vyjadrenie odporcu zo dňa 13. 10. 2025, vrátane kópie podacieho lístka a trackingu tejto listovej zásielky, zásady hospodárenia s majetkom obce Biskupová v platnom znení vrátane screenshotu z webovej stránky obce preukazujúceho deň zverejnenia zásad na webovom sídle obce, zápisnica zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Biskupová zo dňa 4.12.2023, na ktorom boli zásady hospodárenia s majetkom obce Biskupová schválené čestné vyhlásenie E. F. G. H. zo dňa 6.11. 2025 o priebehu stretnutia medzi navrhovateľkou a starostom odporcu dňa 31.10.2025, čestné vyhlásenie poslancov obecného zastupiteľstva obce Biskupová, pána G. J. a A. A. A. zo dňa 6. 11. 2025, screenshoty z webového sídla Odporcu a z webovej stránky M. zo dňa 14. 11. 2025, rozhodnutie Sociálnej poisťovne, pobočky Nitra, zo dňa 27.03.2025, č.k.: XXX-XXXXXX-XXXX/XXXX, o priznaní nároku Navrhovateľky na nemocenské od 01.03.2025 do ukončenia dočasnej pracovnej neschopnosti, najneskôr však do uplynutia podporného obdobia (príloha č. 7), právoplatný rozsudok Okresného súdu Topoľčany zo dňa 30. 8. 2021, spis. zn.: 11P/24/2021-55, o rozvođe manželstva Navrhovateľky a jej bývalého manžela a o určení výživného na nezaopatrené dieťa (príloha č. 7).

3./ Z predloženého výpisu z LV č. XXX, pre okres D., obec C., katastrálne územie C. bolo zistené, že výlučným vlastníkom sporného bytu, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti, je žalovaný.

Z predloženej nájomnej zmluvy číslo 2/2022/8 zo dňa 01.02.2022 o nájme bytu bolo zistené, že žalovaný ako prenajímateľ uzavrel so žalobkyňou ako nájomkyňou nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol byt prvej kategórie, byt číslo 8, nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu súpisné číslo XXX, G. N. XXX/X, v katastrálnom území C., ktorého je žalovaný výlučným vlastníkom.

Zároveň bolo zistené, že predmetný byt pozostáva z dvoch izieb a príslušenstva o celkovej podlahovej ploche 58,442 m².

Z predmetnej nájomnej zmluvy bolo zistené, že prenajímateľ t.j. žalovaný prenechal nájomcovi - žalobkyni za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú a to od 01.02.2022 do 31.12.2022,

pričom žalobkyňa mala žalovanému uhrádzať nájomné vo výške 178,23 eur spolu s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu.

4./ Z ďalšej zmluvy a to číslo 2/2022/8/1 zo dňa 10.06.2022 bolo zistené, že žalovaný prenechal žalobkyni za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú a to na 3 roky t.j. od 15. júna 2022 do 31. mája 2025.

5./ Z nájomnej zmluvy číslo 2/2025/8 zo dňa 13.06.2025 bolo zistené, že žalovaný prenechal žalobkyni predmetný byt do užívania na dobu určitú a to na dobu pol roka t.j. od 01.06.2025 do 30.11.2025.

6./ Navrhovateľka svojím listom zo dňa 29.09.2025 požiadala odporu o opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu v obci C., pričom uviedla, že súčasná zmluva, ktorú ma zavretú a to nájomná zmluva číslo 2/2025/8 o nájme bytu končí dňom 30.11.2025.

Navrhovateľka vo svojej žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu uviedla, že jej životná situácia je momentálne veľmi náročná, po rozvode s manželom v roku 2021 sa stala osamelou matkou a jedinou oporou je jej syn, ktorý do 30.06.2025 navštevoval Spojenú školu v Hlohovci, odborné učilište, od 01.03.2025 je dlhodobu práceneschopná a poberá nemocenské, čo značne obmedzuje aj jej príjmy a bez podpory obce si preto nemôže zabezpečiť stabilné a primerané bývanie.

Ďalej vo svojej žiadosti uviedla, že ako dlhoročná obyvateľka obce Biskupová, kde má trvalý pobyt a pevné rodinné väzby, žiada o opakované pridelenie nájomného bytu.

Navrhovateľka v žiadosti predložila aj potvrdenie o príjme za rok 2025, čestné prehlásenie aj rozhodnutie Sociálnej poisťovne, že má nárok na nemocenské z nemocenského poistenia zamestnanca.

7./ Odporca na list navrhovateľky vo svojej písomnej odpovedi zo dňa 29.09.2025 uviedol, že nájomná zmluva na byt číslo 8 v bytovom dome, súpisné číslo 114 nebude opakovane predĺžená z dôvodov hrubého porušenia zmluvných podmienok pre nájomné byty v obci C..

Z listu vyplýva, že navrhovateľka prišla oznámiť na Obecný úrad, že odchádza bývať do Nitry k svojmu dlhoročnému životnému partnerovi, ktorý vlastní rodinný dom. Zároveň je v odpovedi uvedené, že jej partner 3 roky užíval výhody bývania v nájomnom byte číslo X, v bytovom dome súpisné číslo XXX bez akéhokoľvek platenia poplatkov v obci, ktoré súvisia s bývaním v nájomnom byte a že ich prekvapuje, že žiada o predĺženie nájomnej zmluvy, zrejme zo špekulatívnych dôvodov. Z takých istých dôvodov previedla svoju nehnuteľnosť v obci Svodín na priateľa a tým chcela oklamať K. L. C., že nevlastní žiadnu nehnuteľnosť, jej syn je plnoletý, pracuje v stavebnej firme v Nitre s dobrým príjmom a k 30.11.2025 má odovzdať byt v zmysle preberacieho a odovzdávacieho protokolu v obci C..

8./ Z predloženého čestného vyhlásenia zo dňa 06.11.2025 bolo zistené, že dňa 03.11.2025 sa konalo rokovanie Obecného zastupiteľstva obce Biskupová a starosta obce v rámci rokovania o žiadosti žalobkyne o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k obecnému bytu, na návrh poslanca obecného zastupiteľstva G. J., odmietol dať poslancom o tejto otázke hlasovať.

Svoj postup odôvodnil tvrdením, že rozhodovanie o nájmoch obecných bytov, ako aj o opakovanom uzavretí zmlúv o nájme obecných bytov nie je v kompetencii obecného zastupiteľstva, ale v jeho výlučnej kompetencii na základe internej smernice obce, na ktorú sa odvolal.

Ďalej z čestného prehlásenia bolo zistené, že starosta obce uviedol, že nájomný vzťah so žalobkyňou končí 30.11.2025 a to uplynutím doby trvania nájmu v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 13.06.2022 nepredíži a žalobkyňa je povinná vypratať obecný byt ku dňu 30.11.2025.

V čestnom vyhlásení je zároveň uvedené, že starosta koná vo všetkých veciach súvisiacich s pridelením obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB a opakovaného uzavretia zmlúv o nájme týchto bytov samostatne, bez akejkoľvek súčinnosti s poslancami obecného zastupiteľstva a za účelom posudzovania žiadostí o pridelenie obecných nájomných bytov nie je a ani nikdy nebola zriadená žiadna komisia.

V zmysle článku 5 ods. 2 písm. r) platného všeobecného záväzného nariadenia obce - zásad hospodárenia s majetkom obce - zverejneného na webovom sídle K. C. dňa 16.11.2023 by malo obecné zastupiteľstvo schvaľovať poradovník nájomcov bytov vo vlastníctve obce.

9./ Podľa § 324 ods. 1 C.s.p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

10./ Podľa § 324 ods. 3 C.s.p. neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

11./ Podľa § 325 ods. 1 C.s.p. neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

12./ Podľa § 325 ods. 2, písm. d) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

13./ Podľa § 326 ods. 1 C.s.p. 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.

14./ Podľa § 326 ods.2 C.s.p. k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

15./ 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.

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

17./ Podľa § 330 ods. 1 C.s.p., súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

18./ Podľa § 332 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

19./ Podľa § 334 C.s.p, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

20./ Podľa § 12 ods.2 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Doba nájmu dohodnutá v nájmovej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,

a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájmomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom,^{24c} ktorému sa prenajíma nájmovný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom;²⁵ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenajíma nájmovný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

Ust. § 22 ods. 3 písm. a) zákona stanovuje, že oprávnenou fyzickou osobou je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima.

21./ Podľa ods. 3, vyššie cit. zák. ustanovenia, v nájmovej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájmovného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájmovej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájmovej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájmovného bytu.

22./ Podľa § 12 ods. 4 písm. a) zákona pri opakovanom uzavretí nájmovej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzavrieť nájmovnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájmovného bytu nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a).

23./ Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájmovnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájmné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájmná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

24./ Podľa § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.

25./ Predpokladom nariadenia neodkladných opatrení potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie je teda inštitútom, ktorého základnou funkciou je bezodkladná úprava pomerov strán, resp. zabránenie zmareniu exekúcie. Uplatnený nárok nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený, pretože neodkladné opatrenie má pružne a rýchlo reagovať na aktuálnu situáciu existujúcu medzi sporovými stranami, kedy z časového hľadiska nie je možné zisťovať všetky pre rozhodnutie podstatné skutočnosti procesom štandardného dokazovania ako pri konaní v merite veci. Preto procesná teória i prax hovoria o „osvedčení“ rozhodujúcich skutočností a táto miera osvedčenia sa vždy podriaďuje konkrétnej situácii. Inými slovami, od konkrétnych okolností závisí, do akej miery je nevyhnutné, resp. postačujúce považovať určitú skutočnosť za danú, existujúcu.

Súd pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení preto nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej, obmedzí sa len na osvedčenie najzákladnejších skutočností preukazujúcich nutnosť (naliehavosť) bezodkladnej úpravy pomerov (či obavu pred ohrozením prípadnej exekúcie súdneho rozhodnutia) a tieto musia byť takého charakteru, že ak by k bezodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku, alebo k stavu, ktorý by bol zvrátený len s neprímeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými ťažkosťami. Na druhej strane, dôležité miesto má aj posúdenie, či uložením navrhovaných obmedzení, resp. povinností nedochádza k zásahu do práv dotknutého subjektu nad nevyhnutnú mieru a či zásah sleduje legitímny cieľ.

Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie, čo je skutkový a právny stav veci, v ktorej sa má rozhodovať o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Skutkový a právny stav veci sa posudzuje podľa náležitostí návrhu vyžadovaných v § 326 CSP. Súd sa v rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré vyplývajú z návrhu a z použiteľného, spravidla hmotného práva, čo súvisí aj s tým, že strany sporu nemusia byť vypočuté a súd nie je povinný vykonávať žiadne iné dokazovanie.

Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom strany sporu, pričom by však mal starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení.

26./ Súd po preskúmaní obsahu návrhu a ako aj jeho príloh dospel k záveru, že zo strany navrhovateľky neboli osvedčené také skutočnosti, ktoré by odôvodňovali naliehavosť, a potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi navrhovateľkou a odporcom formou požadovaného neodkladného opatrenia.

Navrhovateľka z tohto hľadiska nespĺnila ani jeden zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia, nakoľko nepreukázala rozhodujúce skutočnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu neodkladnej úpravy pomerov, navrhovateľka ani len všeobecným opísaním rozhodujúcich skutočností nepresvedčila o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Je potrebné uviesť, že žalobkyňa nepreukázala opodstatnenosť, efektívnosť ani proporcionalitu navrhovaného neodkladného opatrenia, vo vzťahu k tvrdeným skutočnostiam.

Navrhovateľka nárok na vydanie neodkladného opatrenia odôvodňovala z flagrantného nerešpektovania jej práv a z porušovania práv odporcu z nájomného vzťahu medzi týmito subjektmi založeného treťou zmluvou ako aj z dôvodu, že z titulu bezprostredne sa blížiaceho skončenia platnosti tretej nájomnej zmluvy zo dňa 30.11.2025, v dôsledku čoho počnúc nasledujúcim dňom po skončení platnosti tretej nájomnej zmluvy, navrhovateľka stratí právny titul na užívanie bytu poukazujúc na skutočnosť, že ak nájomca podmienky spĺňa, z jeho práva následne vyplýva recipročná povinnosť prenajímateľa právo nájomcu rešpektovať a zmluvu s ním uzavrieť.

Navrhovateľka v neodkladnom opatrení navrhovala, aby súd uložil odporcovi povinnosť strpieť užívanie bytu, až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej.

Z obsahu spisu bolo preukázané, že nájomnou zmluvou číslo 2/2025/8 dňa 13.06.2025, odporca prenechal navrhovateľke predmetný byt do užívania na dobu určitú a to na dobu pol roka t.j. od 01.06.2025 do 30.11.2025 a k ďalšiemu predĺženiu nájomnej zmluvy z jeho strany nedošlo aj napriek žiadosti, ktorú si podala navrhovateľka.

Nájom bytu dojednaný na určitý čas sa skončil uplynutím tohto času z čoho vyplýva, že navrhovateľke v dôsledku ukončenia dojednanej doby zanikol nájomný vzťah so všetkými z toho vyplývajúcimi následkami, čiže nájomný vzťah už neexistuje a takémuto neexistujúcemu vzťahu súd nemôže poskytnúť súdnu ochranu.

Nájomná zmluva je totiž dvojstranný právny úkon na podklade dohody prenajímateľa a nájomcu a v danom prípade má záujem o uzavretie dohody len jedna strana, pričom je na samotnom odporcovi, ako vyhodnotí splnenie podmienok navrhovateľky o predĺženie nájmu bytu a či pristúpi na opakované uzavretie nájomnej zmluvy .

Neodkladné opatrenie nie je samoučelné, navrhovateľka má podľa § 326 CSP osvedčiť dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana .

Súd má zato, že navrhovateľka v konaní neosvedčila základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, teda to, že sú tu právne vzťahy, ktoré si vyžadujú dočasnú úpravu, ktorá nevytvorí nezvratný stav a neprimeraným spôsobom nezasiahne do ich právnych vzťahov a preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu ako nedôvodný zamietol.

Z dôvodu zamietnutia neodkladného opatrenia v celom rozsahu sa súd ďalej ani nevysporadúval s uložením povinnosti odporcovi zabezpečiť funkčnosť plynového kotla.

27./ Súd žalovanej náhradu trov konania nepriznal s poukazom na §255 ods.1 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.