

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 15Co/134/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1425207408
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Mészárosová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1425207408.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Mészárosovej a členov senátu JUDr. Silvie Walterovej a Mgr. Zity Leimbergerovej, v právnej veci žalobcu: SK Centre a.s., IČO: 35 882 981, Bratislava, Rajska č. 2, zastúpený Advokátska kancelária VIRTU L s. r. o., IČO: 36 857 823, Bratislava, Gajova č. 4, za ktorú konajú Mgr. Martin Dobák, Mgr. Zuzana Pallerová Žilincová, proti žalovanému: J. L. S. T. Y. B. É. , L. K. XX.X.XXXX, P. J. J., P. Č.. XXXX/X, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 8. septembra 2025, č. k. 3 C 57/2025-83, takto

rozhodol:

I. Uznesenie Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 8. septembra 2025, č. k. 3 C 57/2025-83, vo výroku, ktorým návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol m e n í tak, že u k l a d á žalovanému vypratať byt č. 9, nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX na Q. ulici X v Bratislave, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 192 m², spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na uvedenom zastavanom pozemku vo veľkosti XXX/XXXXX, ktorý sa nachádza v katastrálnom území D. C., obec Bratislava-D. C., okres Bratislava I, a je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a odovzdať ho žalobcovi, a byt č. X nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu so súpisným č. XXXX na Q. ulici X v Bratislave, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 246 m², spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na uvedenom zastavanom pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXX, ktorý sa nachádza v katastrálnom území D. C., obec J.-D. C., okres Bratislava I, a je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a odovzdať ho žalobcovi, a to do 3 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia.

II. Žalovaný m ô ž e podľa § 337 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok podať proti žalobcovi žalobu vo veci samej, týkajúcu sa aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu, nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia s tým, že podľa § 337 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, jej podaním je povinný znášať právne následky s tým spojené.

III. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1.1. Uznesením zo dňa 8.9.2025, č. k. 3 C 57/2025-83, súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu, ktorým sa tento domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byty špecifikované vo výroku I. tohto rozhodnutia, do 3 dní od doručenia uznesenia. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému nepriznal náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne ustanoveniami § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/, § 329 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“). V odôvodnení uviedol, že žalobca návrh

na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že je vlastníkom uvedených predmetných bytov, ktoré na základe zmlúv o krátkodobom nájme bytu prenechal žalovanému do užívania na dobu určitú do 31.12.2025. Tieto zmluvy následne listom z 29.4.2025 vypovedal, čím žalovanému po uplynutí jednomesačnej výpovednej lehoty zanikol právny titul ich užívania. Žalovaný, ktorému boli výpovede žalobcu doručené 27.5.2025, napriek zániku nájomného vzťahu, ani na osobitnú výzvu žalobcu predmetné byty nevyprataval, ale v ich užívaní ďalej bez právneho dôvodu pokračuje a inzeruje ich na webovom portáli airbnb.com. V dôsledku tohto užívania predmetných bytov zo strany žalovaného je tak žalobcovi bránené vo výkone vlastníckeho a užívacieho práva k nim a zároveň znemožnené uskutočniť ich plánovanú a nevyhnutnú rekonštrukciu, spojenú s odpojením inžinierskych sietí a vykonaním hlučných a prašných búracích prác, ktoré neumožňujú pokojné a riadne užívanie týchto bytov, hoci už má na to obstaranú projektovú dokumentáciu, vydané príslušné stavebné povolenia a zabezpečené financovanie bankou, v prospech ktorej podľa zápisu v katastri nehnuteľností svedčí záložné právo k bytovým domom, v ktorých sa predmetné byty nachádzajú. Faktická nemožnosť vykonať tieto rekonštrukčné práce, ktoré sa týkajú nielen predmetných bytov, ale celých bytových domov spoločne s viacerými susediacimi budovami, má zároveň „ďalekosiahlejší dopad“ aj na vzťahy žalobcu s tretími osobami - zazmluvnenými dodávateľmi prác na plánovanú rekonštrukciu a v dôsledku toho mu preukázateľne a bezprostredne hrozí vznik škody z dôvodu, že nebude možné začať s plneniami dojednanými v zmluvách s dodávateľmi rekonštrukcie, a tak si nebude môcť plniť svoje zmluvné záväzky riadne a včas. Podľa žalobcu je preto potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi sporovými stranami vydaním navrhovaného neodkladného opatrenia, ktorým možno efektívne i trvalo dosiahnuť ním sledovaný účel, pričom žalovanému sa nezasiahne do jeho práv neprimeraným spôsobom, a to tiež so zreteľom na to, že žalovaný si predmetnými bytmi nezabezpečoval uspokojenie vlastnej potreby bývania, ale ich len prenajímal tretím osobám, ktoré navyše v mnohých prípadoch opakovane rušili nočný klud, či poškodzovali spoločné bytové priestory, a preto možno správanie sa žalovaného, ktorý sťažnosti ostatných obyvateľov na jeho nájomníkov odmietal riešiť, označiť aj za priečiace sa dobrým mravom.

1.2. Súd prvej inštancie sa v konaní oboznámil so všetkými listinnými dôkazmi, ktoré na osvedčenie svojho procesného nároku žalobcu predložil, a to: výpismi z listu vlastníctva č. XXXX a č. XXXX pre katastrálne územie D. C., obec Bratislava-D. C., okres Bratislava I, z ktorých vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných bytov; zmluvou medzi žalobcom a žalovaným o krátkodobom nájme bytu č. X na Q. X v Bratislave č. XXXX/SKC/CX/BX, zo dňa 1.9.2024 s preberacím protokolom; zmluvou medzi žalobcom a žalovaným o krátkodobom nájme bytu č. X na Q. X v Bratislave č. Q zo dňa 25.11.2024 s odovzdávacím protokolom; výpoveďami oboch týchto zmlúv o krátkodobom nájme bytu danými žalovanému zo strany žalobcu zo dňa 29.4.2025 s doručenkou a sprievodným listom; výzvami žalobcu na vypratanie a odovzdanie predmetných bytov zo dňa 15.7.2025; inzerciami predmetných bytov zo strany žalovaného na portáli airbnb.com; rozhodnutím mestskej časti Bratislava-D. C. ako príslušného stavebného úradu zo dňa 20.3.2023, o vydaní stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby bytového domu Q. X v Bratislave s vyznačenou doložkou nadobudnutia jeho právoplatnosti a vykonateľnosti zo dňa 25.4.2023; rozhodnutím mestskej časti Bratislava-D. C. ako príslušného stavebného úradu zo dňa 31.1.2024, o vydaní stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby bytového domu na Q. X v Bratislave s vyznačenou doložkou nadobudnutia jeho právoplatnosti a vykonateľnosti 25.3.2024; ohlásením žalobcu o začatí stavby a zhotoviteľa stavby na Q. X v Bratislave zo dňa 4.4.2025; stavebným denníkom; čestnými vyhláseniami osôb poverenými žalobcom zo dňa 30.7.2025 o tom, že informovali žalovaného o plánovanej rekonštrukcii bytových domov na Q. ulici X., X a X v Bratislave s pravdepodobným začiatkom jej realizácie „v letných mesiacoch roka 2025“; elektronickou komunikáciou medzi sporovými stranami; žiadosťou obyvateľov bytového domu na Q. ulici X v Bratislave, o nápravu narušenia pokojného bývania zo strany nájomcov žalovaného zo dňa 29.7.2025; snímkou rozbitého okna na bytovom dome na Q. 6 v J.; snímkami z realizácie filmovej produkcie na nádvorí bytového domu na Q. X v Bratislave, ku ktorému, podľa tvrdení žalobcu žalovaný nemá žiadne užívacie oprávnenie a ktorej vykonanie žalovaný napriek nesúhlasu žalobcu povolil v dňoch 28.7. a 29.7.2025; ako aj ostatným obsahom spisu.

1.3.1. Súd prvej inštancie v odôvodnení konštatoval, že neodkladné opatrenie možno v zmysle § 325 ods. 1 C.s.p. nariadiť iba z dvoch dôvodov, a to z dôvodu, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, alebo z dôvodu, ak je obava z ohrozenia výkonu exekúcie. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žiada bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, je existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami a naliehavosť situácie vyžadujúca si ich úpravu, teda že bez okamžitej úpravy týchto pomerov prostredníctvom súdneho zásahu by bolo právo navrhovateľa neodkladného opatrenia ohrozené alebo porušené. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať na nariadení neodkladného opatrenia právny záujem. To znamená, že musí na

základe právne významných skutočností (a nie napr. na základe morálnych záujmov) osvedčiť, že pomery medzi stranami si vyžadujú úpravu a že táto úprava je bezodkladne potrebná, t. j. že medzi stranami nastal taký stav vzťahov, ktorý neznesie odklad. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je rovnako relevantné, či ním možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti neodkladného opatrenia) a či jeho právne účinky neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah tak, že by malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (princíp proporcionality neodkladného opatrenia). V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa v zásade nevykonáva dokazovanie, ale súd o ňom rozhoduje spravidla bez nariadenia pojednávania a bez výsluchu a vyjadrenia strán (§ 329 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť (resp. pre účely nariadenia neodkladného opatrenia osvedčovací povinnosť) však aj v tomto type konania zaťažuje navrhovateľa (Čl. 8 C.s.p.). To znamená, že navrhovateľ je procesne povinný tvrdiť a osvedčiť, že sú splnené všetky zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, inak nemôže byť úspešný a jeho návrh bude súdom zamietnutý. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje iba najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom 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 nanajvyš (vysoko) pravdepodobné (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 M Cdo 5/2012).

Pri neodkladnom opatrení prevláda požiadavka rýchlosti konania pred požiadavkou úplného preukázania oprávnenosti a dôvodnosti uplatneného nároku. Z hľadiska skutkového stavu je preto nevyhnutný taký stupeň spoľahlivého osvedčenia (spravdepodobnenia) základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti.

1.3.2. Súd prvej inštancie ďalej v odôvodnení uviedol, že po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a s doteraz predloženými listinnými dôkazmi síce mal predbežne osvedčenú existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami, a teda že žalovaný užíva predmetné byty napriek tomu, že zmluvy o krátkodobom nájme boli zo strany žalobcu vypovedané, čím žalovanému zanikol právny dôvod ich užívania, avšak žalobcovi sa nepodarilo dostatočne spoľahlivo osvedčiť existenciu potreby vyžadujúcej si bezodkladnú úpravu pomerov medzi ním a žalovaným, t. j. že medzi nimi nastal a doposiaľ pretrváva taký stav právnych a faktických vzťahov, ktorý by si bezpodmienečne vyžadoval rýchly zásah súdu a poskytnutie súdnej ochrany formou neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie konštatoval, že ako vyplýva zo samotného charakteru a účelu neodkladného opatrenia ako právneho inštitútu, ide o opatrenie výnimočného charakteru, ktoré možno nariadiť len vtedy, ak medzi stranami nastane taký stav právnych a faktických vzťahov, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchly zásah súdu a poskytnutie súdnej ochrany. Chýbajúce tvrdenie a osvedčenie bezprostredne hroziacej konkrétnej ujmy (t. j. bezprostrednej a reálnej hrozby ohrozenia alebo porušenia konkrétneho práva navrhovateľa neodkladného opatrenia) nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Z hľadiska skutkového stavu je preto nevyhnutným predpokladom úspešnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia taký stupeň spoľahlivého osvedčenia základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti. Neodkladné opatrenie teda nemožno vydať len na základe tvrdení navrhovateľa bez toho, aby sa osvedčované skutočnosti so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javili ako nanajvyš (vysoko) pravdepodobné. Takisto ho nemožno vydať bez toho, aby navrhovateľ vo svojom návrhu tvrdil (argumentačne odôvodnil), z čoho konkrétne vyvodzuje existenciu bezprostredne hroziacej ujmy a potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami.

1.3.3. Súd prvej inštancie dôvodil, že v danom prípade žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nijako bližšie neodôvodnil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným navrhovaným spôsobom. Z jeho skutkových tvrdení nie je zrejmé, aká konkrétna vážna majetková či iná ujma mu bezprostredne a reálne hrozí. Túto skutočnosť nielenže žiadnym relevantným dôkazom neosvedčil, ale ani dostatočne netvrdil, v čom táto ujma má spočívať. Len samotná skutočnosť, že žalovaný napriek skončeniu nájomného vzťahu naďalej predmetné byty neoprávnene užíva, a preto žalobca nemôže začať realizovať „plánované“ a „nevyhnutné“ rekonštrukčné stavebné práce, resp. že žalovaný mu tak bráni v nerušenom výkone vlastníckeho práva, nie je automaticky a bez ďalšieho dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca síce uviedol, že ide o plánovanú a nevyhnutnú rekonštrukciu spojenú s odpojením inžinierskych sietí a vykonaním búracích prác, ktorých hlučnosť a prašnosť neumožňuje riadne a pokojné užívanie predmetných bytov, avšak spomenuté „naplánovanie“ rekonštrukcie a jej tvrdenú „nevyhnutnosť“, ktorá neznesie odklad, z vecného hľadiska nijako bližšie nešpecifikoval ani neosvedčil, a teda súd nemá možnosť overiť pravdivosť alebo aspoň

väčšiu mieru pravdepodobnosti týchto skutkových okolností, vrátane náležitej identifikácie škody či inej ujmy, čo znemožňuje dospieť k právnomu záveru o opodstatnenosti navrhovaného neodkladného opatrenia. Uvedené obdobie platí aj k žalobcom tvrdenému „ďalekosiahlejšiemu dosahu aj na vzťahy žalobkyne s tretími osobami - zazmluvnenými dodávateľmi prác na plánovanú rekonštrukciu“, ktorý mal vzniknúť v dôsledku nevypratania predmetných bytov zo strany žalovaného, pretože takisto nebol nijako bližšie špecifikovaný a ani dôkazmi osvedčený. Len z takýchto všeobecných tvrdení a bez náležitého osvedčenia existencie a obsahu zmluvných vzťahov žalobcu s tretími osobami potom nie je zrejmé, v čom tento „ďalekosiahlejší dosah“ má spočívať a aká skutočná sankcia, majetková ujma, či iné zhoršenie právneho postavenia žalobcu mu bezprostredne hrozí. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že len všeobecné a žiadnym relevantným dôkazom nepodložené konštatovanie žalobcu, že nevypratáním predmetných bytov zo strany žalovaného mu potenciálne hrozí škoda, nie je postačujúce pre aplikovanie výnimočného právneho inštitútu neodkladného opatrenia.

V danom prípade súd prvej inštancie nemal dostatočne osvedčené, že medzi sporovými stranami nastal taký stav právnych a faktických vzťahov, ktorý by si bezpodmienečne vyžadoval rýchly zásah súdu a poskytnutie súdnej ochrany formou neodkladného opatrenia. Keďže žalobca (navrhovateľ) neosvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, neboli splnené zákonom vyžadované podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako neopodstatnený zamietol. Splnenie ostatných kumulatívnych zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia už nebolo potrebné skúmať, pretože, so zreteľom na už uvedené, nemohli prívodiť iné rozhodnutie vo veci.

1.4. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 1 a ods. 2 C.s.p. v spojení § 255 ods. 1 C.s.p. Žalovaný mal v konaní plný procesný úspech, preto mu proti neúspešnému žalobcovi vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd však v súlade so zásadou procesnej ekonómie v zmysle Čl. 17 C.s.p. náhradu trov konania žalovanému nepriznal (R 72/2018), pretože z obsahu spisu vyplýva, že mu v tomto konaní žiadne trovy súdneho konania ani právneho zastúpenia, nevznikli.

2. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca dôvodiac tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.). Nestotožnil sa s argumentáciou súdu prvej inštancie, nakoľko má aj v zmysle rozhodovacej praxe Krajského súdu v Košiciach (uznesenie zo dňa 22.6.2020, sp. zn. 9 Co 105/2020) za to, že potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu je daná skutočnosťou ukončenia nájomného vzťahu so žalovaným výpoveďou, užívaním predmetu nájmu bez právneho dôvodu, nevhodným správaním žalovaného v predmete nájmu a tým súvisiacim vznikom škôd na majetku žalobcu, a tiež bezprostrednou hrozbou vzniku škôd žalobcu z dôvodu neplnenia si svojich zmluvných záväzkov voči dodávateľom na vykonanie rekonštrukcie. Žalobca má za to, že jednoznačne súdu osvedčil nasledovné skutočnosti: (i) vlastnícke právo k predmetu nájmu - a to predložením príslušných listov vlastníctva, (ii) existenciu nájomných vzťahov medzi stranami sporu - predložením zmlúv, (iii) ukončenie nájomných vzťahov so žalovaným na základe výpovedí, (iv) existenciu právoplatných stavebných povolení - predložením stavebných povolení, (v) nevypratanie žalovaného z predmetu nájmu - opätovnými výzvami žalobcu na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu, (vi) vznik škôd na predmete nájmu a potenciálny vznik ďalších škôd na predmete nájmu v súvislosti s existenciou právoplatných stavebných povolení na realizáciu rekonštrukcie. Podľa žalobcu súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď v zmysle skutočností tvrdených a osvedčených žalobcom skutkový stav vyhodnotil tak, že potreba naliehavej úpravy pomerov neodkladným opatrením nie je daná. Rovnako nesprávne súd prvej inštancie vyhodnotil predložené dôkazy, týkajúce sa nevhodného správania sa žalovaného v bytových domoch. Z predloženej fotodokumentácie je zrejmé, že v bytovom dome Q. sa nachádza rozbité okno, nevhodné správanie žalovaného možno vyvodiť z predloženej žiadosti obyvateľov bytového domu Q. X o nápravu, ako aj z predloženej snímky komunikácie medzi stranami sporu. Žalovaný povolil užívanie predmetu nájmu filmovému štábu za účelom filmovej produkcie, a to aj pred bytovým domom Q. X, ku ktorému nemá žiadny užívateľský titul. Žalovaný mal vedomosť, že žalobca s uvedenou činnosťou nesúhlasí a informoval ho, že žalovaný nedisponuje žiadnym právom, ktoré by mu umožňovalo povolenie prítomnosti filmovej produkcie v priestoroch, ktoré sú súkromným vlastníctvom žalobcu. Tieto tvrdenia žalobca podporil aj fotodokumentáciou realizácie filmovej produkcie. Žalovaný užíva predmet nájmu bez právneho dôvodu, spôsobuje škody na predmete nájmu a koná v rozpore s výslovnými zákazmi žalobcu ako vlastníka predmetu nájmu (s poukazom na povolenie vstupu filmového štábu do

predmetu nájmu). Rovnako tiež žalovaný bez právneho dôvodu užíva priestor pred bytovým domom na parkovanie osobného automobilu. Žalobca má za to, že už samotná skutočnosť, že sa žalovaný správa v predmete nájmu nevhodne a nerešpektuje zákazy žalobcu je stav, ktorý si jednoznačne vyžaduje rýchly zásah súdu a poskytnutie súdnej ochrany formou neodkladného opatrenia, a to najmä s poukazom na skutočnosť, že žalovaný užíva predmet nájmu bez právneho dôvodu a nad mieru prípustnú pomerom tým zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu k predmetu nájmu, ktorý okrem iného nemôže svoje vlastnícke právo adekvátne vykonávať, a to najmä s ohľadom na plánovanú rekonštrukciu. Žalobca poukázal na uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 22.6.2020, sp. zn. 9 Co 105/2020, ktorým konajúci súd potvrdil uznesenie Okresného súdu Košice o nariadení neodkladného opatrenia na vypratanie nehnuteľnosti. V predmetnom konaní bol skutkový stav podobný v tom, že žalovaný ako nájomca, odmietal po skončení nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu, pričom Okresný súd Košice, ako aj Krajský súd v Košiciach, ho k tejto povinnosti zaviazali, keďže žalobca preukázal (i) zánik nájomného vzťahu odstúpením prenajímateľa, (ii) pretrvávajúce neuvoľnenie a neodovzdanie priestorov, (iii) naliehavosť pre riziko ďalšieho znehodnocovania stavby. Všetky menované skutočnosti osvedčil aj žalobca v návrhu. Žalobca má za to, že v konaní osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, ako aj všetky požiadavky na nariadenie neodkladného opatrenia, ako je napríklad proporcionalita neodkladného opatrenia či skutočnosť, že požadovaný stav nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Žalobcovi hrozí vznik škody spôsobenej neplnením zmluvných povinností vo vzťahu k zazmluvneným dodávateľom rekonštrukcie. Časové odsúvanie rekonštrukcie pre žalobcu znamená zvyšujúce sa náklady a zároveň oneskorené príjmy, ktoré by mohol v budúcnosti dosahovať z nájmovej prevádzky bytových domov. Vznikajú mu náklady na právne služby, súdne poplatky a podobne. Podľa žalobcu súdna ochrana má byť poskytovaná efektívne a účelne a v čase, kedy je možné efektívne vzniku škôd zabrániť. Žalobca poukázal aj na obdobné spory, v ktorých konajúci súd vydal uznesenie o neodkladnom opatrení a zaviazal žalovaných na vypratanie nehnuteľnosti (uznesenie Okresného súdu Prievidza zo dňa 12.9.2025, sp. zn. 21 C 59/2025, uznesenie Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 4.9.2025, sp. zn. 6 C 44/2025). Odvolateľ odvolaciemu súdu navrhol, aby uznesenie súdu prvej inštancie zmenil a jeho návrhu na vydanie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovel.

3. Odvolací súd, v súlade s § 329 ods. 1 C.s.p., doručil žalovanému uznesenie súdu prvej inštancie, návrh na vydanie neodkladného opatrenia s prílohami, odvolanie proti uzneseniu súdu prvej inštancie, s tým, že má možnosť vyjadriť sa k odvolaniu a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v lehote 10 dní odo dňa ich doručenia. Žalovanému bolo uznesenie súdu prvej inštancie, návrh na vydanie neodkladného opatrenia s prílohami, odvolanie proti uzneseniu súdu prvej inštancie, doručené dňa 14.10.2025, žalovaný sa k zaslanému nevyjadril.

4. Odvolací súd preskúmal vec podľa § 380 ods. 1 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a odvolaním napadnuté uznesenie bolo potrebné zmeniť (§ 388 C.s.p.).

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

6. 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.

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

8. 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.

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

10. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. 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.

11. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Podľa § 336 ods. 1 C.s.p. ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

13. Podľa § 337 ods. 1 C.s.p. ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

14. Podľa § 337 ods. 2 C.s.p. súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

15. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 C.s.p.).

16. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí žalobca náležitým spôsobom osvedčiť. 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 formalities, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná.

17. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak jeho navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Pri neodkladných opatreniach, ktoré majú zabezpečovací a preventívny charakter, je súd primárne povinný vyhodnotiť, či by úkon, ktorému sa má predísť, nelegitímnym spôsobom sťažil alebo znemožnil ochranu práv a oprávnených záujmov navrhovateľa v rámci konania vo veci samej. Požadované obmedzenie musí byť primerané a nesmie nad nevyhnutnú mieru limitovať dotknutú osobu, resp. poskytovať navrhovateľovi neadekvátnu výhodu.

18. V prejednávanej veci sa žalobca domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť vypratať byty vo vlastníctve žalobcu, ktoré žalovaný využíva na ďalšie prenajímanie, a to aj po tom, čo mu žalobca vypovedal nájom týchto bytov, prenajatých v zmysle zákona č. 98/214 Z. z. o krátkodobom nájme bytu. Potrebu bezodkladnej úpravy pomerov nariadením neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný mu tým, že odmietol vypratať dotknuté byty a naďalej inzeruje ich prenájom, bráni vo výkone jeho vlastníckeho práva, žalobcovi hrozí škoda tým, že nemôže realizovať plánovanú rekonštrukciu, povolenú rozhodnutím stavebného úradu.

19.1. Odvolací súd, na rozdiel od záverov súdu prvej inštancie, zastáva názor, že v prejednávanej veci sú splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca preukázal, že je vlastníkom dotknutých bytov (listy vlastníctva č. XXXX a č. XXXX na č. I. spisu 26 a nasl. a č. I. 31 a nasl.) a že predmetné byty prenajal žalovanému na základe zmlúv o krátkodobom nájme bytu zo dňa 1.9.2024 a 25.11.2024 (č. I. spisu 35 a nasl. a č.I. 42 a nasl.). Rovnako preukázal, že zmluvy o krátkodobom nájme, uzatvorené so žalovaným vypovedal podľa výpovedného dôvodu dohodnutého v zmluvách (č. I. spisu 67 a 68), výpovedná lehota uplynula dňa 28.6.2025 (dôkaz na č. I. spisu 12). Žalobca tak osvedčil nárok, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Podľa názoru odvolacieho súdu žalobca preukázal aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov, keď mu bezprostredne hrozí ujma v dôsledku toho, že nemôže realizovať svoje práva vlastníka, v ich výkone mu bráni žalovaný tým, že bez právneho dôvodu (po vypovedaní nájmu) užíva nehnuteľnosti patriace žalobcovi tak, že tieto prenajíma a dobrovoľne ich žalobcovi neodovzdal (výzvy na vypratanie zo dňa 15.7.2025 na č. I. spisu 9 a 10). Žalobca preukázal, že disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami pre účely rekonštrukcie domov v Bratislave na Q. ul. č. X a X (rozhodnutie č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Fed, zo dňa 20.3.2023 na č. I. spisu 51 a nasl.; rozhodnutie č. XXX/XXXX/XXXX/STA/Kaj/G-XX, zo dňa 31.1.2024 na č. I. spisu 58 a nasl.; ohlásenie začatia stavby zo dňa 4.4.2025 na č. I. spisu 48), z ktorého dôvodu aj zmluvy o krátkodobom nájme bytu žalobcovi vypovedal. V zmysle stavebných povolení rekonštrukcia domu na Q. č. X spočíva v zateplení domu, zmene dispozícií stavby, výmene okien, dverí a vrstiev strešného plášťa, rekonštrukcia domu na Q. č. X spočíva v zateplení stavby, výmene okenných a dverných konštrukcií, výmene zábradlí, výmene nášľapných vrstiev podláh, zmene dispozície bytov na 2. až 5. nadzemnom podlaží. Podľa názoru odvolacieho súdu je zrejmé, že realizácia povolenej rekonštrukcie nie je možná za súčasného užívania bytov, jej odďaľovaním vzniká žalobcovi škoda tým, že nemôže realizovať svoje práva vlastníka spojené s vlastníckym právom dotknutých nehnuteľností (realizovať rekonštrukciu, prípadne iným spôsobom nakladať so svojím vlastníctvom). Podľa názoru odvolacieho súdu je nesporné, že uložením požadovanej povinnosti možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha a právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, keďže žalovaný nevyužíva prenajaté byty pre potreby svojho bývania, ale na účely ďalšieho prenajímania, ako listinnými dôkazmi (ktoré žalovaný v konaní nerozporoval) preukázal žalobca. V tejto súvislosti odvolací súd prihliadol aj na skutočnosť, že doba nájmu v prípadoch oboch zmlúv uzatvorených medzi žalobcom a žalovaným končí dňa 31.12.2025.

19.2. Odvolací súd uložil žalovanému, okrem povinnosti byt vypratať, tento aj odovzdať žalobcovi, uloženia ktorej povinnosti sa žalobca v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia explicitne nedomáhal. Odvolací súd má za to, že tým neporušil zásadu viazanosti žalobným návrhom (§ 216 ods. 1 C.s.p.), postupoval tak v záujme materiálnej vykonateľnosti rozhodnutia. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 20/2022, zo dňa 31.1.2023 (m.m.), podľa ktorého „Iba súd rozhoduje o tom, ako bude formulovaný výrok jeho rozhodnutia. Prípadným návrhom žalobcu na konkrétne znenie výroku rozhodnutia pritom nie je viazaný. Pri formulácii výroku rozhodnutia súd musí dbať, aby vyjadroval (z obsahového hľadiska) to, čoho sa žalobca žalobou skutočne domáhal.“

20. Odvolací súd uvádza, že nariadené neodkladné opatrenie v danom prípade procesne konzumuje vec samu, pretože jeho nariadením je dosiahnutá trvalá úprava pomerov medzi stranami sporu, preto odvolací súd povinnosť na podanie žaloby vo veci samej žalobcovi v zmysle § 336 ods. 1 veta druhá C.s.p., neuložil.

21. V súlade s § 337 ods. 1 C.s.p. v záujme rovnosti sporových strán na zabezpečenie adekvátnej ochrany práv a oprávnených záujmov osôb, proti ktorým tak neodkladné opatrenie smeruje, súd poučil žalovaného osobitným výrokom o tom, že môže podať voči žalobcovi samostatnú žalobu vo veci samej, týkajúcu sa aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu, nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

22. O nároku na náhradu trov (celého) konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. Odvolací súd vyhovel návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, stal sa tak v konaní procesne úspešným, preto mu odvolací súd priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

23. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 10 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov; § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

(2) Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 C.s.p.).

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) Dovolanie sa podáva 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.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C.s.p.).

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 C.s.p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C.s.p.).