

Súd: Mestský súd Bratislava III
Spisová značka: 88Cb/11/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1425208378
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Juraj Holod
ECLI: ECLI:SK:MSBA3:2025:1425208378.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava III, v spore žalobcu: LOCEMA, spol. s r.o., Na Hrebienku 16, 811 02 Bratislava, IČO: 36 795 747, zastúpený: 4JUSTICE advokátska kancelária, s. r. o., Lazaretská 23, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 320 959, proti žalovanému: ELDERO s.r.o., Ota Holúska 5E, 841 06 Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 55 492 339, o vypratanie nehnuteľnosti a o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobou spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným Mestskému súdu Bratislava IV, postúpeným tunajšiemu súdu dňa 12.09.2025, sa žalobca domáhal vypratania nehnuteľnosti v jeho vlastníctve a nariadenia neodkladného opatrenia v znení: „Súd nariaďuje neodkladné opatrenie, ktorým ukladá žalobcovi oprávnenie otvoriť zámok a vypratať hnuťelné veci žalovaného zo skladovacieho priestoru „brána 1“ vo vlastníctve žalobcu nachádzajúceho sa na nehnuteľnosti-stavbe „Polyfunkčná hala – BASSO, Malacky“ súpisné číslo XXXX, postavenej na parc. č. XXXX/XX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A., na B. C., A., evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, do troch dní od doručenia tohto rozhodnutia.“

2. Žalobu ako aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca skutkovo a právne odôvodnil tvrdením, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti-stavby „Polyfunkčná hala – BASSO, Malacky“ súpisné číslo XXXX, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. XXXX/XX, vo výmere 5107 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A., na B. C., A., evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX. Na základe nájomnej zmluvy č. 01/2023 zo dňa 08.12.2023 žalobca prenechal žalovanému do nájmu nebytový priestor o výmere 315 m² nachádzajúci sa na I. poschodí v polyfunkčnej hale a žalovaný sa zaviazal platiť nájomné podľa nájomnej zmluvy. Žalovaný nehradil nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za obdobie od septembra 2024 do februára 2025. Z tohto dôvodu žalobca na základe čl. IX ods. 9.1. písm. b) nájomnej zmluvy nájom vypovedal. Výpoveď bola žalovanému odoslaná dňa 25.02.2025. Zásienka sa vrátila ako nedoručená z dôvodu adresát neznámy. Následne bola štatutárovi žalovaného opätovne adresovaná výpoveď zo dňa 24.03.2025 na jediný dostupný mail, ktorým žalobca disponoval. Reakciu na zaslaný mail žalobca neviduje. Vzhľadom na ukončenie funkcie jediného štatutára k 13.08.2024 a jeho výmaz k 12.02.2025, žalobca následne adresoval výpoveď aj prokuristovi žalovaného, ktorý si zásielku neprevzal v odbernej lehote. V nájomnej zmluve si strany dohodli, že ak nebude možné doručiť poštu na adresu sídla spoločnosti, alebo na inú adresu ktorú si dohodli, považuje sa zásielka za doručenú v deň jej vrátenia odosielateľovi, napriek tomu, že sa adresát o nej nedozvedel. Žalovanému sa podarilo doručiť výpoveď z nájmu dňa 17.04.2025, 3 mesačná výpovedná lehota uplynula dňa 31.07.2025. Dĺžné nájomné predstavuje sumu 17.250,28 EUR. Žalovaný od februára 2025 nemá zapísaný žiaden štatutárny orgán. Funkčné

obdobie posledného štatutárneho orgánu bolo ukončené dňa 12.02.2025. Žalovaný je nekontaktný. Podľa žalobcu sa žalovaný snaží vyhnúť svojim povinnostiam, a to nielen vyprataniu, ale aj úhrady splatných záväzkov. Žalovaný sa svojim protiprávnym konaním spočívajúcim v užívaní predmetu nájmu aj po ukončení nájmného vzťahu bezdôvodne obohacuje. Súčasne vzniká žalobcovi každým dňom skladovania hnutelných vecí škoda v podobe ušlého zisku. Žalovaný svojím konaním bráni žalobcovi v riadnom nakladaní s jeho vlastníctvom vo vzťahu k skladovacím priestorom v polyfunkčnej hale. Potreba neodkladnej úpravy pomerov je založená už ústavným rozmerom ochrany vlastníckeho práva, do ktorého žalovaný neoprávnene zasahuje (uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 26.06.2019, sp. zn. 43Cob/61/2019). Žalobca nemá riadne ustanovený štatutárny orgán, preto možno dôvodne predpokladať, že akékoľvek budúce snahy o vymoženie pohľadávky budú značne sťažené, prípadne úplne neúspešné. V prípade ak nebude súdom nariadené neodkladné opatrenie, existuje reálne riziko, že žalovanému vznikne ďalšia škoda, ktorej vymoženie bude fakticky znemožnené. Protiprávne konanie žalovaného obmedzuje žalobcu v užívaní žalovaným nevypratanych priestorov, vedie k vzniku ušlého zisku žalobcu vzhľadom na to, že ide o priestory, ktoré žalobca prenajíma v rámci svojich podnikateľských aktivít a znemožňuje tak žalobcovi priestory nielen prenajať, ale aj ponúknuť, resp. ukázať potenciálnym záujemcom. Pre zamedzenie navyšovania nevymáhateľných nárokov žalobcu a umožnenie žalovaného zabrániť navyšovaniu jeho ušlého zisku za budúce mesiace je vydanie neodkladného opatrenia nevyhnutné. Žalovaný aktuálne užíva priestory žalobcu bez právneho dôvodu, čím žalobcovi vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ale tento bude v zásade nevymáhateľný a to aj s ohľadom na evidované dlhy a nedoplatky žalovaného. Hnutelné veci žalovaného zaberajú veľký rozsah skladovacieho priestoru žalobcu. Žalovaný svojím konaním žalobcovi bráni v riadnom nakladaní s jeho vlastníctvom vo vzťahu k skladovacím priestorom v polyfunkčnej hale.

3. Podľa ustanovenia § 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.

4. Podľa ustanovenia § 324 ods. 2 CSP, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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

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

8. Podľa ustanovenia § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP, 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 zabezpečovacieho opatrenia sa navrhovateľ domáha.

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

10. Podľa ustanovenia § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužívajú.

11. Podľa ustanovenia § 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.

12. Podľa ustanovenia § 329 ods. 1 CSP, prvá veta, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

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

14. Podľa ustanovenia § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

15. Po preskúmaní návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov dospel súd k záveru, že návrh nie je dôvodný.

16. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, ak je neodkladne potrebné upraviť pomery medzi stranami sporu alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami sporu, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlu súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok navrhovateľa osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné.

17. Navrhovateľ (žalobca) musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda, že osoba ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku navrhovateľa, či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany sporu nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia.

18. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP). (Števcík, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarčinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 1092).

19. Súd je toho názoru, že žalobca neosvedčil dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca sa neodkladným opatrením domáhal oprávnenia otvoriť zámok a vypratať hnutelné veci žalovaného z nebytového priestoru. Súd je návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia viazaný, preto nemôže rozhodnúť o niečom viac alebo inak, než čoho sa žalobca domáha (zásada ne ultra petitem). Už z ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP, na ktorý odkazuje žalobca vo svojom návrhu je zrejmé, že neodkladným opatrením sa ukladajú iba povinnosti voči žalovanému a nie oprávnenia pre žalobcu. Toto univerzálne neodkladné opatrenie spočíva v uložení povinnosti niečo aktívne vykonať, zdržať sa istých rušivých zásahov, alebo naopak, strpieť určité obmedzenia. V prípade prípustnosti návrhu žalobcu by navrhovaným neodkladným opatrením došlo k faktickému vykonaniu neodkladného opatrenia žalobcom bez potreby podania návrhu na vykonanie exekúcie, čím by došlo k obchádzaniu zákonom ustanoveného postupu v prípade výkonu rozhodnutí bez ich dobrovoľného plnenia zo strany povinnej osoby. Už z tohto dôvodu je potrebné návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť. V prípade, ak by žalobca formuloval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia správne, tak ako je to uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia na ktoré odkazuje, aj v takomto prípade, podľa názoru súdu žalobca nepreukázal potrebu nevyhnutnej bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená.

20. Tvrdenia žalobcu neodôvodňujú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, ktorého základnou podstatou je okamžitá a bezprostredná úprava právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovaným s účelom zabrániť vzniku škody alebo zabrániť inému bezprostrednému ohrozeniu jeho práv, pričom súd poukazuje na skutočnosť, že potreba nariadenia neodkladného opatrenia musí byť bezodkladná

a nalievajú. Žalobca musí hodnoverným spôsobom osvedčiť, že zo strany žalovaného dochádza k takému konaniu, ktoré by vzbudzovalo obavu, že jej reálne a bezprostredne hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

21. Na nariadenie neodkladného opatrenia nepostačujú tvrdenia žalobcu, že z dôvodu absencie štatutárneho orgánu žalovaného možno predpokladať, že akékoľvek snahy o vymożenie pohľadávky budú neúspešné. Uvedené tvrdenie je len v rovine obáv, čo samo o sebe nepostačuje na nariadenie neodkladného opatrenia. Navyše z výpisu z obchodného registra vyplýva, že žalovaný udelil prokúru tam zapísanej fyzickej osobe a z obsahu spisu nie je zrejmé, že došlo k zániku udelenej prokúry, preto možno uzavrieť, že za žalovaného napriek absencii štatutárneho orgánu naďalej koná prokurista, čím nedošlo k obmedzeniu schopnosti žalovaného riadne konať. Žalobca nijako nepreukázal výšku evidovaných dlhov a nedoplatkov žalovaného. Obmedzil sa len na výpis zo stránky D., ale bez akejkoľvek zmienky o výške týchto dlhov a nedoplatkov. Z čl. III nájomnej zmluvy, na ktorú odkazuje žalobca vyplýva, že účelom nájmu bude nájomcom využívať prenajaté nebytové priestory pre skladovanie luxusných osobných motorových vozidiel s max. hmotnosťou do 2,4 tony . Na základe uvedeného je možné dospieť k záveru, že v priestoroch, ktoré žalobca žiada neodkladným opatrením vypratať, sa nachádzajú hnutelné veci vyššej hodnoty, preto súd vníma jeho tvrdenia o nevyháateľnosti jeho nároku na zaplatenie sumy, či už titulom dlžného nájomného alebo bezdôvodného obohatenia, iba v rovine obáv. Týmto zároveň žalobca nepreukázal ani obavu z budúceho ohrozenia exekúcie. Žalobca sa navrhovaným neodkladným opatrením domáhal takmer totožného nároku ako v rozhodnutí vo veci samej. Na tomto mieste je potrebné poukázať na to, že § 330 ods. 2 CSP a síce, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej, ale prihliadnuc na kontext prejednáwanej veci, predmetom ktorej je vypratanie nehnuteľnosti, by sa nariadením neodkladného opatrenia zmaril účel konania vo veci samej, keďže by odpadol predmet sporu. Jedným zo spôsobov vykonania exekúcie na nepeňažné plnenie je aj vypratanie nehnuteľnosti (§ 181 zákona č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov), preto sú akékoľvek úvahy žalobcu o nevyháateľnosti pohľadávky nedôvodné. Vo vzťahu k predloženému rozhodnutiu Krajského súdu v Banskej Bystrici súd uvádza, že nejde o judikát a predmetné rozhodnutie vychádza z iných skutkových okolností, preto ho nie je možné aplikovať na prejednávanú vec. K námietke žalobcu, že hnutelné veci žalovaného zaberajú veľký rozsah skladovacieho priestoru žalovaného je potrebné uviesť, že z priloženého výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. A. vyplýva veľkosť polyfunkčnej haly vo výmere 5107 m² a z nájomnej zmluvy vyplýva prenajatá plocha nebytového priestoru vo výmere 315 m², preto sa súd s týmto konštatovaním žalobcu nestotožňuje. Záverom súd považuje za potrebné vyjadriť sa aj k potrebe bezodkladnej úprave pomerov. Z opisu skutkových okolností žalobcom vyplýva, že žalovaný neuhradil nájomné za obdobie od septembra 2024 do februára 2025. V zmysle čl. IX nájomnej zmluvy s poukazom na § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov žalobca mohol vypovedať nájomnú zmluvu so žalovaným už v mesiaci október 2024. Žaloba spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia bola podaná až 8. septembra 2025, čo nesvedčí o bezodkladnom uplatňovaní žalobcom žalovaného nároku. Súd nespochybňuje vlastnícke právo žalobcu súčasťou ktorého je aj užívanie predmetného nebytového priestoru, ale má za to, že vzhľadom k skutkovým okolnostiam veci neboli splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia.

22. Na základe vyššie uvedených záverov súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 328 ods. 1 CSP zamietol.

23. O trovách konania o neodkladnom opatrení súd rozhodne v zmysle § 262 ods. 1 CSP v rozhodnutí, ktorým sa konanie skončí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, na Mestský súd Bratislava III.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).