

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 67C/6/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1425205864
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jakub Sládek
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1425205864.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v spore žalobcu: M. C., G.. XX. X. XXXX, E. K. C. G. Z. XXX, zast. PEAK&PEN advokátska kancelária s. r. o., so sídlom Gunduličova 903/4, Bratislava, IČO: 56 278 691, proti žalovanému: SK Centre a.s., so sídlom Rajská 2, Bratislava, IČO: 35 882 981, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.
- Žalovanému sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia

1. Žalobca podal (bez súčasného podania žaloby) dňa 24. 6. 2025 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovanému:

i. povinnosť zdržať sa akýchkoľvek úkonov týkajúcich sa vypratávania žalobcu z bytu č. XX na X. O., Z. Z. Č.. R. X, C.torý sa nachádza v stavbe so súpisným číslom XXXX, druh stavby: bytový dom, popis stavby: R. X, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXXX/X, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva Č.. XXXX, pre okres: Bratislava I obec: BA-m. č. STARÉ MESTO kat. územie Staré Mesto, vrátane podielu bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti 633/10000, a to až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. R. zo dňa 29. 4. 2025 alebo do doby skončenia nájmu podľa nájomnej zmluvy, podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr;

ii. povinnosť zdržať sa akýchkoľvek úkonov a krokov smerujúcich k ukončeniu a zrušeniu platných zmlúv o distribúciu energií - zmluvy o dodávke tepla, elektriny a vody s dodávateľmi energií uzavretých medzi žalovaným a príslušnými dodávateľmi a distribútormi uvedených energií k bytu č. 10 na 4. poschodí, vo vchode č. R. X, ktorý sa nachádza v stavbe so súpisným číslom 2363, druh stavby: bytový dom, popis stavby: R. X, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXXX/X, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres: Bratislava I obec: BA-m. č. STARÉ MESTO kat. územie Staré Mesto, vrátane podielu bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti 633/10000, a to až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025 zo dňa 29. 4. 2025 alebo do doby skončenia nájmu podľa nájomnej zmluvy, podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr;

iii. povinnosť umožniť žalobcovi nerušené užívanie bytu č. XX na X. O., vo vchode č. R.Í. X, ktorý sa nachádza v stavbe so súpisným číslom XXXX, druh stavby: bytový dom, popis stavby: R. X, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo XXXX/X, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres: Bratislava I obec: BA-m. č. STARÉ MESTO

kat. územie Staré Mesto, vrátane podielu bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti 633/10000, a to až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede alebo do doby skončenia nájmu podľa nájomnej zmluvy, podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr, a plniť si povinnosti prenajímateľa, ktoré mu vyplývajú nájomnej zmluvy, a to až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025 zo dňa 29. 4. 2025 alebo do doby skončenia nájmu podľa nájomnej zmluvy, podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr.

2. Žalobca odôvodnil návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nasledovne.

3. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytov nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava I, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie Staré mesto, a to konkrétne všetkých bytov v rámci bytového domu so súpisným č. XXXX postaveného na pozemku parcely registra „C“, parc. č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby: R. X, evidovaného na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom („Bytový dom R. X“).

4. Žalovaný svoje byty v Bytovom dome R. X prenajímal, mimo iných osôb aj jemu.

5. Ako nájomca so žalovaným ako prenajímateľom uzatvoril dňa 25. 11. 2024 zmluvu o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025 („Nájomná zmluva“). Nájomná zmluva bola uzatvorená v režime zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu („zákon o krátkodobom nájme“). Predmetom nájmu na základe nájomnej zmluvy je byt č. XX na X. O. K. V. R.Í. X. T. U. X-T. K. U. Z. XX,XX M..

6. Doba nájmu bytu bola podľa čl. III bod 1. nájomnej zmluvy stanovená na dobu určitú od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

7. Byt využíva na účely zabezpečenia vlastného bývania. Byt užíva na základe predchádzajúcich zmluvných vzťahov približne od roku 2013.

8. Dňa 7. 5. 2025 mu bola prostredníctvom poštového podniku na adresu predmetu nájmu doručovaná (ale čo do jeho vedomosti v priebehu mája 2025 aj všetkým ostatným nájomcom tohto bytového domu) písomnosť žalovaného zo dňa 29. 4. 2025 označená ako „Výzva na zaplatenie a vypratanie a výpoveď Zmluvy o krátkodobom nájme bytu Č.C8/4P/B10/2025“ („Výpoveď“).

9. Výpoveď mu žalovaný dal zo zmluvného dôvodu uvedeného v čl. VII bod 2 písm. e) nájomnej zmluvy, podľa ktorého: „Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak bude disponovať právoplatným stavebným povolením stavebného úradu o povolení čiastočnej alebo celkovej rekonštrukcii bytového domu (alebo jeho časti), v ktorom sa nachádza Predmet nájmu alebo právoplatným povolením stavebného úradu o zbúraní bytového domu (alebo jeho časti), v ktorom sa nachádza Predmet nájmu.“

10. Podľa čl. VII bod 5.: „Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane doručená výpoveď.“

11. V čase doručovania výpovede sa na adrese bytu nenachádzal z dôvodu jeho hospitalizácie v Psychiatrickej nemocnici Philippa Pinela Pezinok. Je hospitalizovaný od 27. 3. 2025 a jeho hospitalizácia trvá aj v čase podania tohto návrhu (má toho času len neoficiálnu informáciu o tom, že by mal byť prepustený na konci mesiaca jún 2025).

12. Podľa podacieho čísla na oznámení o uložení zásielky a následnej funkcionality na webovom sídle poštového podniku, tzv. sledovania zásielok, zistil, že sa výpoveď ako nedoručená vrátila žalovanému dňa 2. 6. 2025. Tento deň je tak potrebné považovať za dátum doručenia výpovede. Vzhľadom na čas doručenia výpovede má uplynúť doba nájmu dňa 2. 7. 2025. K samotnej výpovedi sa dostal prostredníctvom svojho suseda, ktorého požiadal o jej dožiadanie u žalovaného.

13. V čase doručovania výpovede mu nebolo zrejmé, že vôbec nejaké stavebné povolenie ohľadom bytového domu R. X malo byť vydané, nieto ešte právoplatné. Žiadne stavebné povolenie nebolo k výpovedi ani priložené. Nevedel tak (a fakticky vzhľadom na ďalšie relevantné okolnosti to nevie ani teraz), na podklade čoho mu žalovaný dal výpoveď.

14. Jeho sused, p. K. G. (ktorý je taktiež nájomcom, ktorému bola daná výpoveď z nájmu), z vlastnej iniciatívy kontaktoval pracovníka žalovaného, p. B. N. ako kontaktnú osobu za správu bytového domu R. X, na čo mu bolo k nahliadnutiu a možnosti nascanovania predložené aj stavebné povolenie, ktoré k tomuto podaniu prikladá (stavebné povolenie vydané stavebným úradom: Mestská časť Staré Mesto zo dňa 31. 1. 2024, č. 125/9556/2024/STA/Kaj/G-07, na stavbu „Rekonštrukcia 1. PP - 5. NP bytového domu“).

15. Na stavebnom povolení absentuje vyznačenie právoplatnosti. Nemal tak ani len možnosť preveriť, či k naplneniu výpovedného dôvodu spočívajúceho v disponovaní právoplatným povolením stavebného úradu mohlo dôjsť. Čo do jeho vedomosti (podľa informácií poskytnutých susedmi) do dňa podania tohto návrhu na vydanie tohto neodkladného opatrenia neboli žiadne stavebné práce ani zriadenie staveniska žalovaným realizované. Pre úplnosť dodáva (a je to zrejme aj z priloženej fotodokumentácie), že na bytovom dome R. X je nedokončená nadstavba, ktorá sa tam nachádza už roky v nezmenenej podobe.

16. Jediným dokumentom, ktorý bol doručovaný spoločne s výpoveďou, je všeobecný sprievodný list žalovaného, ktorý obdržali všetci nájomníci, v ktorom uviedol, že „spoločnosť SK Centre, a.s. má záujem po uplynutí výpovednej lehoty zabezpečiť odpojenie bytu od dodávok energií“.

17. V rámci sprievodného listu je potrebné uviesť, že žalovaný sa usiluje evokovať, že on, ako aj iní nájomcovia mali vedieť o tom, že sa chystajú stavebné/rekonštrukčné práce na bytovom dome. Toto kategoricky popiera. Žiadna takáto informácia nebola žalovaným manifestovaná, a to nie len jemu, ale ani ostatným nájomníkom. Je pravdou, že počul, a to aj v čase predchádzajúcich vzťahov so žalovaným, že možno raz dôjde k rekonštrukcii bytového domu R. X. To však bolo skôr v rovine klebiet. Žiadne faktické informácie alebo časový horizont žalovaný nikdy neprezentoval. Dokonca s pracovníkom žalovaného, ktorý mal na starosti správu Bytového domu, telefonicky komunikoval ohľadom toho, že má zaplatené nájomné na 2 mesiace, nakoľko je hospitalizovaný. To, že by malo dôjsť k doručovaniu výpovede, mu nebolo oznámené ani v tomto čase.

18. Je presvedčený, že nielenže je výpoveď neplatná, ale je nevyhnutné na základe neodkladného opatrenia upraviť pomery medzi ním a žalovaným tak, aby mohol nerušene užívať byt.

19. Neplatnosť výpovede vzhlada v nasledovných skutočnostiach:

- i. absentujú obsahové náležitosti výpovede;
- ii. použitý výpovedný dôvod má povahu neprijateľnej zmluvnej podmienky;
- iii. nie je naplnený výpovedný dôvod;
- iv. je tu prítomný rozpor s dobrými mravmi.

20. Upozorňuje, že za účelom ochrany svojich práv podá aj žalobu o určenie neplatnosti výpovede. Spisovú značku konania obratom súdu oznámi.

21. Byt predstavuje jeho obydlie, ktoré v súlade s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva možno vymedziť ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu. Napriek tomu právny režim zákona o krátkodobom nájme mu štandardné uplatnenie jeho práv vo vzťahu k obydliu sťažuje. Na rozdiel od právnej reglementácie obsiahnutej v Občianskom zákonníku, podanie žaloby o určenie neplatnosti výpovede nemá podľa § 9 ods. 1 zákona o krátkodobom nájme odkladný účinok.

22. Nemá tak inú možnosť ochrany svojich práv súvisiacich s jeho obydliím inak, ako prostredníctvom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia.

23. V plnom rozsahu rešpektuje dočasnosť nájmného vzťahu (a toho času je mu zrejme, že k ďalšiemu predĺženiu nájmovej zmluvy podľa všetkého nedôjde). Má však za to, že nie je možné od neho požadovať vystaňovanie na základe vyfabulovaného dôvodu žalovaného, ktorý bol podľa všetkého splnený (odhliadnuc od otázky naplnenia materiálneho korektívu) už v čase pred samotným uzatvorením tohto zmluvného vzťahu, prípadne ktorého naplnenie žalovaný dopredu predpokladal a jeho na plánované stavebné/rekonštrukčné práce nijako neupozornil.

24. Poukazuje v tomto smere aj na judikatúru ESLP k právu na rešpektovanie obydlia. Strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.

25. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov nie je len iluzórna. V rámci sprievodného listu mu žalovaný oznámil úmysel odpojiť byt od dodávok energií.

26. Poukazuje tiež na čl. VII. bodu 11. nájomnej zmluvy, podľa ktorého: „V prípade neodovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi najneskôr nasledujúcim dňom po skončení nájmu, Prenajímateľ vyzve Nájomcu, aby v lehote najneskôr 7 dní od doručenia výzvy na vypratanie huteľných vecí vypratateľ tieto veci z Predmetu nájmu a Predmet nájmu odovzdal Prenajímateľovi. V prípade neodovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi v tejto lehote 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy je Prenajímateľ oprávnený následne vypratateľ Predmet nájmu na náklady Nájomcu a uskladniť veci Nájomcu v priestoroch zabezpečených Prenajímateľom na náklady Nájomcu. Týmto ustanovením nie je dotknutý bod 8 tohto článku Zmluvy.“

27. Tieto ustanovenia nájomnej zmluvy sú jednak v rozpore so spotrebiteľským právom vzhľadom na zjavnú nerovnováhu medzi právami žalovaného a jeho povinnosťami (teda predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku, v čoho dôsledku by takéto dojednanie malo byť s poukazom na § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neplatné), a zároveň v prípade svojpomocného vypratania by sa jednalo o nedovolenú invazívnu svojpomoc. Takémuto nedovolenému konaniu nemôže vlastnými silami zabrániť. Uvedené ustanovenie predstavuje pre neho hrozbu, že sa žalovaný k takémuto konaniu uchýli.

28. Zároveň, vzhľadom na svoju hospitalizáciu, ktorá by mala trvať podľa všetkého fakticky až do konca výpovednej doby, sa fakticky vysťahovať ani nevie.

29. V prípade odopretia bezodkladnej úpravy pomerov bude významne zasiahnutý vo svojej majetkovej sfére. Výška nájomného stanovená v nájomnej zmluve bola stanovená na sumu 250 eur mesačne, spolu s mesačnými poplatkami za dodávku elektrickej energie a plynu vo výške 80 eur a s mesačnými platbami za ďalšie služby spojené s užívaním bytu vo výške 200 eur, t. j. celkovo 530 eur mesačne. Výška nájomného bola stanovená zrejme s prihliadnutím na stav bytového domu. Z týchto dôvodov nájomné ani zďaleka nedosahuje trhovú cenu a je nemysliteľné, aby mal možnosť v rámci Bratislavy (nieto v Starom meste) zohnať nájom bytu, ktorý by sa cenou a rozmerom podlahovej plochy čo i len približoval tomuto nájmu bytu na základe nájomnej zmluvy. Pre ilustráciu o výške mesačného nájmu na tomto mieste predkladá ilustráciu z realitného portálu reality.sk.

30. Z ilustrácie je zrejme, že pri zadaní základných parametrov lokality (celá Bratislava), porovnateľnej ceny, počtu izieb a porovnateľnej výmery podlahovej plochy nie je na prenájom dostupný v rámci celej Bratislavy na (pravdepodobne) najväčšom realitnom portáli dostupný takmer žiadny byt.

31. Vzhľadom na to je zrejme, že v prípade nutnosti vypratania bytu na základe zjavne neplatnej výpovede mu vznikne pomerne nemalá škoda. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov je daná aj z tohto dôvodu. Osobitne odkazuje na to, že vzhľadom na dlhodobú práceneschopnosť je bez príjmu a čaká na schválenie invalidného dôchodku. Nie je teda v jeho možnostiach zabezpečiť si náhradné bývanie.

32. Jeho cieľom je preto dosiahnuť, aby žalovaný bol povinný umožniť mu riadne užívanie bytu, a to až do uplynutia doby nájmu a zdržal sa v petite vymedzeného konania, v dôsledku ktorého by mu bolo znemožnené pokojné užívanie jeho obydlia.

33. Implicitnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia je osvedčenie primeranosti, resp. proporcionality zásahu. V prípade vydania navrhovaného neodkladného opatrenia nedôjde k disproportčnému zásahu do práv žalovaného. Poukazuje na mieru zdôkaznenosti vo vzťahu k neplatnosti výpovede. Neoprávnenosť výpovede je viac ako zrejme, čo zároveň vylučuje možnosť akéhokoľvek zásahu do práv žalovaného. Žalovaný uzatvoril s ním nájomnú zmluvu, na základe ktorej mu dal byt do užívania do 31. 12. 2025, v čase, keď buďto bolo stavebné povolenie právoplatné, a napriek tomu sa rozhodol nájomnú zmluvu uzavrieť, alebo eventuálne disponoval minimálne neprávoplatným rozhodnutím stavebného úradu a jeho o tom neinformoval, a napriek tomu nájomnú zmluvu uzatvoril. Žalovaný tak sám zodpovedá za vzniknutú situáciu. Vydanie neodkladného opatrenia tak nemôže

za daných okolností spôsobiť žalovanému akúkoľvek ujmu, nakoľko toto by bolo len prirodzeným následkom jeho vlastného doterajšieho konania, proti ktorému súd poskytuje ochranu.

34. Napokon, okolnosť, že toho času na bytovom dome nie sú vykonávané akékoľvek faktické stavebné práce, tiež deklaruje, že u žalovaného nemôže dochádzať ani k akejkoľvek hypotetickej materiálnej ujme spojenej napr. s pozastavením stavebných/rekonštrukčných prác.

35. V nadväznosti k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, upozorňuje, že na účely nariadenia tak neodkladného opatrenia nie je potrebné a vzhľadom na procesnú povahu tohto osobitného procesného postupu ani účelné a možné vykonávanie zdĺhavého a detailného dokazovania. Pre účely nariadenia neodkladného opatrenia postačuje, aby boli skutočnosti v návrhu na jeho vydanie dostatočne osvedčené.

36. Vzhľadom na jeho bytovú otázku a riziko spôsobených škôd, ako aj existujúcu hrozbu odpojenia od energií jestvuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným. Navrhované neodkladné opatrenie nie je disproporčné k hypotetickej ujme na strane žalovaného. Splnil si tak svoju osvedčovací povinnosť.

II. Posúdenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súdom

37. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nedoručoval žalovanému, pričom súčasne rozhodol bez pojednávania [§ 329 ods. 1 prvej vety zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok; „CSP“].

38. Súd najskôr vymedzuje právny rámec rozhodovania o návrhoch na nariadenie neodkladného opatrenia (časť II. A.). Následne preto súd skúma, ktoré rozhodujúce skutočnosti žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčil (časť II. B.). Na osvedčený skutkový stav veci súd aplikuje právne predpisy a súvisiacu judikatúru týkajúcu sa neodkladných opatrení a posúdi splnenie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia (časť II. C.). Napokon v závere súd ozrejní výrok rozhodnutia a rozhodne o náhrade trov konania (časť III.).

II. A. Právny rámec veci

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

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

41. Podľa § 328 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327 (t. j. ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neodmietol), nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

42. Ako vyplýva z citovaných ustanovení CSP, nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie predstavuje výnimočný inštitút, ktorým možno okamžite regulovať pomery strán sporu. Najvyšší súd v uznesení zo dňa 8. 7. 2010, sp. zn. 5 Cdo 65/2010, (ešte vo vzťahu k predbežnému opatreniu upravenému v O.s.p., no obsahovo zhodnému s neodkladným opatrením podľa CSP) akcentoval, že jeho účelom je „rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej okamžitý zásah súdu“.

43. Neodkladné opatrenie tak vyžaduje naliehavú a nutnú potrebu úpravy pomerov. Tá je daná vtedy, ak žalobca osvedčí, že konkrétnymi krokmi žalovaného, voči ktorému smeruje návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, bezprostredne má dôjsť, prípadne už dochádza k rušeniu, resp. zásahu do jeho práv. Preto i Krajský súd v Bratislave judikuje, že „neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim najmä k bezodkladnej úprave pomerov strán a k ovplyvneniu správania účastníkov, predovšetkým k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá, a má za následok hrozbu alebo vznik škody na strane žalobcu“ (uznesenie zo dňa 14. 7. 2023, sp. zn. 2Cob/87/2023).

44. Existenciu takýchto krokov žalovaného musí žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia jednak tvrdiť, a jednak osvedčiť, a teda presvedčiť súd o potrebe bezodkladne upraviť pomery sporových strán. Táto povinnosť plyní pre žalobcu z § 326 ods. 1 CSP, podľa ktorého v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí žalobca uviesť okrem iného opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov a opísanie rozhodujúcich skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku.

45. Z uvedeného je zrejmé, že neodkladné opatrenie nie je možné nariadiť vtedy, ak nejestvuje bezodkladná potreba úpravy pomerov sporových strán. Tak je tomu napríklad vtedy, ak žalobca neosvedčí, že žalovaný konkrétnymi krokmi zasahuje, resp. v blízkej dobe hodlá zasiahnuť do jeho práv.

46. Rozhodujúce skutočnosti musí žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia náležitým spôsobom osvedčiť. Z kvalitatívneho hľadiska osvedčenie nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania podľa § 185 a nasl. CSP. Najvyšší súd v uznesení zo dňa 25. 4. 2012, sp. zn. 1 Cdo 147/2011, spresnil, že osvedčenie 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“.

II. B. Osvedčenie rozhodujúcich skutočností

47. Žalobca pripojil k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tieto dôkazy: snímku obrazovky z portálu reality.sk; výpis z obchodného registra; čestné vyhlásenie žalobcu; list nájomníkom od žalovaného; stavebné povolenie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 31. 1. 2024, č. 125/9556/2024/STA/Kaj/G-07; snímku obrazovky Slovenskej pošty; Oznámenie o uložení zásielky; potvrdenie Psychiatrickej nemocnice Phillipa Pinela Pezinok zo dňa 30. 5. 2025; Výzvu na zaplatenie a vypratanie a výpoveď Zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025; Zmluvu o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025; odovzdávací protokol zo dňa 18. 11. 2024; výpis z katastra G. L. Č.. XXXX; fotografie bytového domu.

48. Žalobca osvedčil predloženou zmluvou o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025, že uzatvoril so žalovaným ako vlastníkom bytu (a celého bytového domu R. X, čo súd mal osvedčené z príslušného LV Č.. XXXX) zmluvu o krátkodobom nájme bytu na 3-izbový byt na 4. poschodí o výmere 56,24 m² s nájomným vo výške 530 eur mesačne s dobou nájmu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

49. Žalobca osvedčil listinou označenou ako Vec: výzva na zaplatenie a vypratanie a výpoveď Zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025, že žalovaný dal dňa 29. 4. 2025 žalobcovi výpoveď z nájmu bytu z výpovedného dôvodu podľa čl. VII ods. 2 písm. e) zmluvy o krátkodobom nájme bytu. Žalovaný informoval žalobcu, že výpovedná lehota je 1 mesiac. Na základe toho žalovaný vyzval žalobcu, aby vypratával byt ku dňu uplynutia výpovednej doby, kedy nájom končí.

50. Súd mal z predloženej zmluvy o krátkodobom nájme bytu č. C8/4P/B10/2025 za osvedčené, že čl. VII ods. 2 písm. e) znie: „Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak bude disponovať právoplatným stavebným povolením stavebného úradu o povolení čiastočnej alebo celkovej rekonštrukcii bytového domu (alebo jeho časti), v ktorom sa nachádza Predmet nájmu alebo právoplatným povolením stavebného úradu o zbúraní bytového domu (alebo jeho časti), v ktorom sa nachádza Predmet nájmu.“

51. Z listu nájomníkom žalovaného súd mal za osvedčené, že žalovaný uviedol nájomníkom bytov, že pristupuje k obnove bytového domu na Cintorínskej ulici, v dôsledku čoho je potrebné, aby v termíne určenom nájmovnou zmluvou prenajímané byty uvoľnili. Uviedol ďalej, že v mimoriadnych a odôvodnených prípadoch je pripravený vyjsť v ústrety s dočasnými riešeniami. Tiež uviedol, že po uplynutí výpovednej lehoty má záujem zabezpečiť odpojenie bytu od dodávok energií, vzhľadom na čo odporúča dobrovoľne splniť zmluvné záväzky v súvislosti s vypratávaním bytov.

52. Zo snímky obrazovky z internetového portálu reality.sk súd mal za osvedčené, že pre požiadavky prenájmu bytu v Bratislave za 400 až 550 eur, pre 3-izbový byt s podlahovou plochou 55 a viac m²,

sa nachádza na tomto internetovom portáli 6 inzerátov. Súd nemal osvedčené z tohto dôkazu, o aké konkrétne výsledné inzeráty sa jedná (žalobca ich nedoložil) a ani to, k akému dátumu bolo uvedené vyhľadávanie uskutočnené.

53. Z čestného vyhlásenia žalobcu zo dňa 7. 6. 2025 mal súd osvedčené, že žalobca býva v uvedenom bytovom dome približne od roku 2013. Z uvedeného čestného vyhlásenia mal súd za osvedčené, že žalobca bol ku dňu 7. 6. 2025 hospitalizovaný. Žalobca v čestnom vyhlásení uviedol, že sa nemá preto ani ako vysťahovať. Iba cez telefón sa mu ťažko hľadá byt.

54. Zo stavebného povolenia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 31. 1. 2024, č. 125/9556/2024/STA/Kaj/G-07, súd považoval za osvedčené, že Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad vydal dňa 31. 1. 2024 stavebné povolenie na stavu „Rekonštrukcia 1.PP - 5.NP bytového domu, Cintorínska“ pre stavebníka žalovaného, s druhom stavby: „zmena dokončenej stavby - spočíva v zateplení stavby, výmena okenných a dverných konštrukcií, výmena zábradlí, výmena nášľapných vrstiev podláh a stavebné úpravy spočívajúce v zmene dispozícií bytových priestorov na 2.NP až 5.NP z dôvodu vybudovania nebytových priestorov (prechodné ubytovanie), pričom počet bytových priestorov zostáva s funkciou na trvalé bývanie.“ Súd nemal za osvedčené, že by uvedené stavebné povolenie bolo právoplatné.

55. Z oznámenia o uložení zásielky (tzv. žltý lístok pošty) súd mal za osvedčené, že Slovenská pošta sa snažila doručiť úradnú zásielku žalobcovi od žalovaného a žalobca si ju mohol prevziať do 7. 5. 2025. Zo snímky obrazovky Slovenskej pošty súd mal za osvedčené, že táto zásielka bola podaná na pošte Bratislava 1 dňa 5. 5. 2025 a vrátila sa žalovanému dňa 2. 6. 2025.

56. Z potvrdenia Psychiatrickej nemocnice Philippa Pinela Pezinok zo dňa 30. 5. 2025 mal súd za osvedčené, že žalobca bol v menovanej nemocnici ku dňu 30. 5. 2025 hospitalizovaný. Žalobca neosvedčil žiadnym dôkazom svoje tvrdenie, že jeho hospitalizácia trvá aj k času podania tohto návrhu (t. j. k 24. 6. 2025), pričom ani neozrejmil, prečo nedoložil totožné potvrdenie z nemocnice (rovnaké ako zo dňa 30. 5. 2025).

57. Z fotografií mal súd osvedčené, že na bytovom dome Cintorínska 8 sa nachádza nedokončená nadstavba. Súd však z predložených fotografií nemal osvedčené, k akému času boli vyhotovené.

58. Súd nemal za osvedčené, že žalobca je aktuálne práceneschopný, nakoľko žalobca k svojmu tvrdeniu nepredložil žiadny dôkaz.

59. Súd nemal za osvedčené ani to, že žalobca čaká na schválenie invalidného dôchodku, nakoľko žalobca k svojmu tvrdeniu nepredložil žiadny dôkaz.

60. Súd lustráciou v súdnom registri zistil, že žalobca ku dňu rozhodnutia o tomto návrhu žalobcu nepodal žalobu proti žalovanému o určenie neplatnosti skončenia výpovede, resp. ani inú žalobu voči žalovanému na tunajšom súde.

II. C. Skúmanie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia

61. Žalobca, ako to súd skonštatoval v predchádzajúcej časti, osvedčil, že so žalovaným má uzatvorenú nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je byt. Žalobca je nájomcom bytu a žalovaný jeho prenajímateľom. Osvedčené súčasne je i to, že žalobca dostal z nájmu bytu výpoveď zo zmluvného dôvodu. Tento zmluvný dôvod pripúšťa výpoveď z dôvodu, ak bude prenajímateľ disponovať právoplatným stavebným povolením stavebného úradu o povolení čiastočnej alebo celkovej rekonštrukcie bytového domu. Žalobca osvedčil, že žalovaný disponuje stavebným povolením (nie právoplatným).

62. Žalobca výpoveď z nájmu bytu spochybňuje, tvrdiac, že je neplatná. Súd však konštatuje, že otázka platnosti alebo neplatnosti výpovede z nájmu bytu nemôže byť predmetom konania o neodkladnom opatrení, v ktorom sa nevykonáva plnohodnotné dokazovanie, lež len sa osvedčujú tie najpodstatnejšie skutočnosti, majúce odôvodňovať okamžitý zásah súdu do pomerov sporových strán v podobe vydania neodkladného opatrenia. Preto súd neskúmal otázku platnosti alebo neplatnosti samotnej výpovede.

63. Podanie žaloby o určenie neplatnosti skončenia výpovede pritom priamo predpokladá aj § 9 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, podľa ktorého neplatnosť skončenia krátkodobého nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z krátkodobého nájmu bytu alebo odstúpenia od nájmovej zmluvy. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

64. Súd však skúmal to, či za stavu, keď je výpoveď z nájmu bytu žalobcom právne spochybnená a plánuje ju napadnúť v súdnom konaní žalobou (čo však doposiaľ neučinil), je namieste zasiahnuť do pomerov žalobcu a žalovaného neodkladným opatrením z dôvodu, že je potrebné bezodkladne upraviť ich pomery.

65. Žalobca požaduje od žalovaného neodkladným opatrením zdržať sa akýchkoľvek úkonov týkajúcich sa vypratávania bytu, zdržať sa akýchkoľvek úkonov a krokov smerujúcich k ukončeniu a zrušeniu platných zmlúv o distribúciu energií a umožniť mu nerušené užívanie bytu.

66. Súd podotýka, že za tejto situácie, teda za spochybnenia platnosti výpovede z nájmu bytu (avšak len v rovine tvrdení, nie v rovine podanej žaloby), bolo nutné skúmanie, či jestvujú dostatočne závažné dôvody, ktoré by opodstatňovali potrebu zotrvania v byte aj po podaní výpovede a uplynutí výpovednej doby.

67. Žalobca predovšetkým upozorňoval na to, že prenajatý byt predstavuje jeho obydlie. Súd nespochybňuje, že i prenajatý byt môže slúžiť ako obydlie a je hodný právnej ochrany, lež v tomto prípade má žalobca so žalovaným uzatvorenú zmluvu o krátkodobom nájme bytu. Žalobca si so žalovaným zmluvne dohodli výpovedný dôvod, ktorý žalovaný i uplatnil. Žalobca preto mohol, už pri vstupe do zmluvného vzťahu, vopred rozumne predpokladať, že jeden z výpovedných dôvodov bude v priebehu zmluvného vzťahu aj uplatnený, v dôsledku čoho sa nájom skončí, a to bez toho, aby súdne spochybnenie platnosti výpovede malo odkladný účinok (§ 9 ods. 1 zákona o krátkodobom nájme bytu). Právo na obydlie žalobcu tak v tomto prípade bolo podstatne oslabené zmluvnou úpravou, teda i právami žalovaného ako prenajímateľa. Súd uvádza, že v tomto prípade sa nejedná o prípad, kedy by žalovaný zasiahol do práva žalobcu na obydlie tým, že by sa svojpomocne a bez zmluvného alebo zákonného dôvodu snažil žalobcu z bytu vypratať. Žalovaný zvolil výpovedný dôvod, ten však žalobca považuje za neplatný (čo nie je riešiteľné, na koho strane právo stojí ohľadom výpovede, v konaní o neodkladnom opatrení, ako to súd už vyššie deklaroval). Preto tu k narušeniu práva na obydlie žalobcu nedochádza zo zjavne arbitrárneho dôvodu, voči ktorému by bolo nevyhnutné zasiahnuť neodkladným opatrením súdu.

68. Rovnako nemá relevanciu pre konanie o neodkladnom opatrení, či žalovaný dal žalobcovi výpoveď z dôvodu, ktorý bol splnený už pri uzatváraní nájmovej zmluvy. Nároky z uvedeného konania plynúce však môžu byť predmetom samostatného konania (k čomu sa súd ešte dostane).

69. Ďalej žalobca upozorňoval na to, že vzhľadom na svoju hospitalizáciu sa nevie fakticky vystahovať. Ako to však už skonštatoval, žalobca neosvedčil žiadnym dôkazom, že ku dňu podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia trvá jeho hospitalizácia. Žalobca osvedčil, že jeho hospitalizácia trvala ku dňu 30. 5. 2025 (pozri bod 56. tohto rozsudku; pre úplnosť súd dodáva, že žalobca neosvedčil predloženým potvrdením nemocnice, že jeho hospitalizácia - a prípadne akú dlhú dobu - bude trvať). Avšak žalobca podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia až dňa 24. 6. 2025. Preto súd nemá za osvedčené, že žalobca je k času podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hospitalizovaný.

70. Hoci by i súd akceptoval, že žalobca je k času podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hospitalizovaný, stále by uvedené neopodstatňovalo tvrdenú premisu, že sa nevie fakticky vystahovať. Vystahovanie nie je osobnou povinnosťou žalobcu, ale môže ju splniť aj prostredníctvom iných subjektov (rodiny, priateľov, prípadne prostredníctvom podnikateľského subjektu ponúkajúceho sťahovacie služby).

71. Žalobca tvrdil, že v prípade nevydania neodkladného opatrenia bude významne zasiahnutý v majetkovej sfére. Na vysvetlenie uviedol, že výška aktuálneho nájmu predstavuje 530 eur mesačne; je nemysliteľné, aby si zaobstaral nájom bytu v rámci Bratislavy (nieto ešte v Starom Meste), ktorý by sa cenou a rozmermi podlahovej plochy čo i len približoval aktuálne prenajatému bytu.

72. Súd sa ani s touto argumentáciou žalobcu nestotožnil. Jednak žalobca neosvedčil, že za 530 eur mesačne si nemôže zaobstarať obdobný byt v Bratislave, nakoľko žalobca predložil inzeráty, z ktorých mal súd osvedčené, že žalobcom zadaným kritériám (teda 400 až 550 eur nájom mesačne, pre 3-izbový byt s podlahovou plochou 55 a viac m²) zodpovedá 6 výsledkov (tieto však súdu nepredložil a neosvedčil, k akému dátumu bolo vyhľadávanie na internetovom portáli uskutočnené - pozri bod 52. tohto rozsudku). A jednak žalobca nešpecifikoval, aké okolnosti mu bránia opustiť práve lokalitu Starého Mesta (keď osobitne upozornil, že obdobný byt nemôže zohnať v rámci Starého Mesto), resp. z akého dôvodu si nemôže zaobstarať byt s nižším nájomným a s nižšou podlahovou plochou, a napokon prečo je nevyhnutné, aby mal nájom práve v Bratislave (žalobca neuviedol žiadne objektívne okolnosti, napr. že žije s deťmi a potrebuje objektívne väčší byt, prípadne lokalita je významná pre jeho zamestnanie a pod.).

73. Žalobca súdu v neodkladnom opatrení ani neozrejmil, z akého dôvodu je potrebné, aby mal prenajatý byt práve v Bratislave, keď adresu trvalého bydliska má na adrese C. G. Z. XXX (síce sa dá dedukovať, že žalobca má v Bratislave vytvorené svoje zázemie, no tieto okolnosti súdu neozrejmil). I z tohto hľadiska mal žalobca vysvetliť, prečo mu i napriek tomuto faktu má vzniknúť škoda.

74. Žalobca tiež ani neozrejmil, aká nemalá škoda mu má vzniknúť. Nevysvetlil, či v súvislosti s hľadaním nového nájmu, potrebou presťahovania sa, resp. i inými do úvahy pripadajúcimi okolnosťami.

75. Žaloba pritom, ako to súd skonštatoval, neosvedčil žiadnym dôkazom, že je dlhodobo práce neschopný a ani to, že aktuálne čaká na schválenie invalidného dôchodku. Súd nepopiera, že uvedené skutkové tvrdenia sú pravdivé, lež v konaní bolo potrebné, aby ich žalobca aj osvedčil konkrétnymi dôkazmi. V opačnom prípade zostávajú len v rovine tvrdení a súd nedisponuje možnosťou, aby si ich z úradnej činnosti sám overil. Žalobca však mal možnosť tieto svoje tvrdenia osvedčiť predložením konkrétnych dôkazov, čo neučinil.

76. Relevanciu v tejto súvislosti má i to, že zákonodarca normuje prostriedky nápravy v prípade skonštatovania neplatného skončenia nájmu. Podľa § 9 ods. 2 zákona o krátkodobom nájme bytu platí, že v prípade neplatného skončenia nájmu je zmluvná strana, ktorá neplatné skončenie nájmu spôsobila, povinná napraviť tento stav uvedením do predošlého stavu a nahradiť škodu, ktorá druhej strane vznikla. Ak nie je uvedenie do predošlého stavu možné, zmluvnej strane nevznikne nárok na náhradu škody alebo náhrada škody nie je s ohľadom na závažnosť spôsobenej ujmy postačujúca, má zmluvná strana, ktorá na súde neplatné skončenie nájmu úspešne uplatní, právo na primerané finančné zadosťučinenie. Primerané finančné zadosťučinenie sa určí s prihliadnutím na závažnosť a rozsah spôsobenej ujmy, trvanie protiprávneho stavu a mieru protiprávneho zásahu do práv zmluvnej strany.

77. Preto i prípadná škoda, ktorá by žalobcovi vznikla z neplatného skončenia nájmu, bola riadne žalobcovi nahradená, ktorá pokiaľ by nebola dostačujúca, by mohla žalobcovi zakladať i primerané finančné zadosťučinenie. O to viac mal preto žalobca presvedčiť súd o nevyhnutnej potrebe zachovania jeho bývania v prenajatom byte.

78. Žiadnu inú argumentáciu však k potrebe neodkladnej úpravy pomerov žalobca nepredložil. Žalobca nepresvedčil súd o tom, že existuje neodkladná potreba úpravy pomerov medzi žalobcom a žalovaným. Úlohou žalobcu bolo presvedčiť súd o tom, že napriek (právne, nie skutkovo) spochybnenej výpovedi z nájmu bytu, ktorú od žalovaného dostal, sú tu prítomné také významné okolnosti, ktoré vyžadujú okamžitý zásah súdu v podobe neodkladného opatrenia. Súd dospel k záveru, že tieto okolnosti v prejednávanej veci dané nie sú.

79. Naostatok súd dodáva, že žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ani konkrétne kroky žalovaného, ktoré by smerovali k vypratávaniu žalobcu z prenajatého bytu. Súd rozumie logike podania návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom pri právne významnej situácii by nebol vylúčený zásah do pomerov žalobcu i žalovaného vydaním neodkladného opatrenia (napr. pokiaľ by žalovaný hodlal žalobcu z bytu vyprať zjavne bez akéhokoľvek zákonného alebo zmluvného dôvodu). Napriek tomu súd akcentuje, že žalovaný dal (zatiaľ) len žalobcovi výpoveď z nájmu bytu, ale kroky k vyprataniu neprodukuje, preto nie je vylúčená ani dohoda žalobcu i žalovaného, ktorá bude na prospech záujmov oboch strán sporu.

80. Preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol v celom rozsahu. Súd dospel k záveru, že nie je daná naliehavá potreba upraviť pomery medzi žalobcom už prvom nároku žalobcu, teda že by bol žalovaný povinný zdržať sa akýchkoľvek úkonov týkajúcich sa vypratávania žalobcu z bytu. Argumentom a fortiori a maiore ad minus (tým skôr od väčšieho k menšiemu; teda ak nie je zakázané závažnejšie konanie, tým skôr nie je zakázané ani menej závažné konanie) nie je daná naliehavá potreba tým skôr ani k zvyšným dvom nárokom žalobcu, t. j. (i) k povinnosti žalovaného zdržať sa úkonov smerujúcich k zrušeniu platných zmlúv o distribúcií energií a (ii) k povinnosti žalovaného umožniť mu nerušené bývanie v prenajatom byte).

III. Záver a trovy konania

81. Podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia tak podľa súdu splnené nie sú. Preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia výrokom I. zamietol podľa § 328 ods. 1 CSP.

82. Keďže ide o konanie, ktorým sa konanie končí, bolo potrebné rozhodnúť aj o trovách konania (§ 262 ods. 1 CSP). Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súd zamietol, v dôsledku čoho by nárok na náhradu trov konania patril žalovanému, nakoľko bol úspešný (§ 255 ods. 1 CSP). Žalovanému žiadne trovy konania nevznikli (súd rozhodol bez vyjadrenia žalovaného), a preto súd výrokom II. nárok na náhradu trov konania žalovanému nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis a spisovú značku) 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 ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len za podmienok ustanovenia § 366 CSP. O odvolaní je funkčne príslušný rozhodovať krajský súd (§ 34 CSP).