

- podané elektronicky
- súdny poplatok bude uhradený na výzvu súdu
- miestna príslušnosť súdu je daná na základe ust. § 20 písm. a) CSP

Mestský súd Bratislava IV
Jarabinková 2A
821 09 Bratislava

V Bratislave, dňa 01.06.2026

Ž A L O B A

o vypratanie nehnuteľnosti podľa ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka

Žalobcu:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava IČO: 00 603 481
V mene ktorého koná:	Mestská časť Bratislava – Petržalka so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava IČO: 00 603 201 (ďalej aj ako „Žalobca“)
Právne zast.:	Advokátska kancelária LM LEGAL s.r.o. so sídlom: Tajovského 1, 811 04 Bratislava IČO: 55 966 438 v zast.: JUDr. Lucia Uhliariková, konateľka a advokátka, SAK č. 6572
Žalovaný v prvom rade:	GYM 1 s.r.o. so sídlom: ŠH Znievska 1/A, 851 05 Bratislava IČO: 35 951 559 zap. v OR vedenom MS BA III, odd.: Sro, vložka č.: 37288/B (ďalej aj ako „Nájomca“ alebo aj ako „Žalovaný 1“)
Žalovaný v druhom rade:	Za Šport v Petržalke právna forma: Občianske združenie, odborová organizácia a organizácia zamestnávateľov so sídlom: Lietavská 3066/12, 851 06 Bratislava - Petržalka IČO: 54 345 031 registrácia: Okresný úrad Bratislava, reg. č.: VVS/1-900/90-63235 (ďalej aj ako „Za Šport v Petržalke“ alebo aj ako „Žalovaný 2“)

I.

Opis rozhodujúcich skutočností

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, je výlučným vlastníkom (1/1) nehnuteľnosti – stavby, súp. č.: 3267, druh stavby: (11) Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.1/A, nachádzajúcej sa v mestskej časti Bratislava – Petržalka, na Znievskej ulici 3267/1A (ďalej aj ako „**ŠH ZNIEVSKA**“ alebo aj ako „**Predmet nájmu**“), vybudovanej na pozemku parcely registra „C“, par. č.: 1863/1, o výmere 1919 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava – Petržalka, kat. územie: Petržalka (ďalej aj ako „**LV č. 1748**“).
2. Mestská časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201, je správcom tohto nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to na základe PROTOKOLU o odovzdaní a prevzatí športových zariadení v Petržalke zo dňa 27.01.1993 uzatvoreného medzi Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy, ul. Odbojárov 9, 831 04 Bratislava, v právnom postavení odovzdávajúceho a Mestskou časťou Bratislava – Petržalka, Kalininova 17, Bratislava, v právnom postavení preberajúceho, v nadväznosti na uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 273/92 zo dňa 30.09.1992. Prevod správy k športovým zariadeniam, okrem iného aj k ŠH ZNIEVSKA, sa uskutočnil k 31.12.1992, pričom uvedeným dňom prešli na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, ako preberajúceho, všetky práva a povinnosti k prevzatému majetku.
3. Žalobca,¹ v právnom postavení prenajímateľa, uzatvoril dňa 16.09.2005 so Žalovaným 1, v právnom postavení nájomcu, Nájomnú zmluvu č. 08-84-2005 v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorej predmetom bol nájom ŠH ZNIEVSKA na športovo – rekreačné účely a s tým spojené činnosti na dobu nájmu v trvaní do 31.05.2026 za dohodnuté ročné nájomné vo výške 173.840,- Sk (5.770,43 EUR) (ďalej aj ako „**Nájomná zmluva**“).
4. Nájom ŠH ZNIEVSKA založený Nájomnou zmluvou sa skončil uplynutím dňa 31.05.2026. Aj napriek uplynutiu dohodnutej doby trvania nájmu Žalovaný 1, v rozpore so svojou zákonnou povinnosťou, nepristúpil k vráteniu (odovzdaniu) riadne vyprataneho Predmetu nájmu k rukám prenajímateľa. Žalovaný 1 tak aktuálne (počnúc od 01.06.2026) užíva, resp. zadržiava Predmet nájmu bez akéhokoľvek právneho dôvodu.
5. Žalobca pred podaním tejto žaloby Žalovaného 1 opakovane vyzýval na odovzdanie a prevzatie ŠH ZNIEVSKA, o.i. aj listom zo dňa 14.05.2026 označeným ako „*Oznámenie o skončení nájmu / Výzva na vrátenie Predmetu nájmu*“, ktorý bol Žalovanému 1 doručený dňa 15.05.2026. Žalovaný 1 (v zastúpení konateľom, p. Igorom Moravčíkom) sa zúčastnil na odovzdávacom a preberacom konaní k Predmetu nájmu, ktoré sa uskutočnilo dňa 01.06.2026 o 8.00 hod. v rámci ktorého však Predmet nájmu Žalobcovi vôbec nesprístupnil (stretnutie sa uskutočnilo pred budovou ŠH ZNIEVSKA). Žalovaný 1 vyslovene odmietol vrátiť Predmet nájmu Žalobcovi odvolávajúc sa pritom na svoj list zo dňa 29.05.2026 označený ako „Výzva na zaplatenie / Oznámenie o uplatnení zadržiavacieho práva“ (ďalej aj ako „**Oznámenie Nájomcu**“), v rámci ktorého si Žalovaný 1 (nedôvodne a navyše úplne účelovo v posledný pracovný deň predchádzajúci termínu odovzdávacieho a preberacieho konania) uplatnil voči Žalobcovi peňažný nárok na úhradu nákladov údajne vynaložených na zmenu Predmetu nájmu s údajným súhlasom Žalobcu v ničím nepodloženej výške 410.630,10 EUR s tým, že do času finančného vyrovnania vynaložených nákladov si Žalovaný 1 - za účelom zabezpečenia jeho údajnej pohľadávky vo výške 410.630,10 EUR -

¹ Pod pojmom Žalobca sa na účely textovej časti tejto žaloby (nad rámec identifikácie Žalobcu v jej záhlaví) rozumie aj priamo Mestská časť Bratislava – Petržalka, IČO: 00 603 201, ktorá ex lege koná v mene Hlavného mesta SR Bratislavy pred súdmi, resp. vykonáva právne úkony vo veciach, ktoré sa týkajú majetku Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý spravuje (v prejednávanej príhode ŠH ZNIEVSKA, ktorá je predmetom vypratania na podklade tejto žaloby).

uplatňuje „zadržiavacie (retenčné právo) k Predmetu nájmu“. Vychádzajúc z platnej právnej úpravy však Žalovaný 1 nie je oprávnený zadržiavať Predmet nájmu po skončení nájmu založeného Nájomnou zmluvou ani v prípade HYPOTETICKEJ existencie akejkolvek peňažnej pohľadávky Žalovaného 1 voči Žalobcovi (ktorú Žalobca v celom rozsahu namieta), resp. ani za žiadnych iných okolností.

Dôkazy:

Čiastočný výpis z LV č. 1748, kat. územie: Petržalka

PROTOKOL o odovzdaní a prevzatí športových zariadení v Petržalke zo dňa 27.01.1993

Nájomná zmluva zo dňa 16.09.2005

Oznámenie o skončení nájmu uplynutím doby nájmu v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 07.03.2025 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 18.03.2025

Oznámenie o ukončení nájmu a výzva na uvoľnenie priestorov zo dňa 28.01.2026 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 16.02.2026

Oznámenie o skončení nájmu / Výzva na vrátenie Predmetu nájmu zo dňa 14.05.2026 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 15.05.2026

Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu (ŠH ZNIEVSKA) zo dňa 01.06.2026

Výzva na zaplatenie / Oznámenie o uplatnení zadržiavacieho práva zo dňa 29.05.2026

6. Vzhľadom k tomu, že Nájomca po skončení nájmu Predmet nájmu nevypratá a riadne vypratáný Žalobcovi neodovzdal, Žalobca pristúpil k podaniu tejto žaloby v súlade s ust. § 126 ods. 1 v spojení s ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca podáva túto žalobu o vypratanie nehnuteľnosti (ŠH ZNIEVSKA) z dôvodu podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v zákonom stanovenej 30 – dňovej lehote odo dňa uplynutia dohodnutej doby nájmu (31.05.2026) s cieľom vylúčiť účinky automatického obnovenia Nájomnej zmluvy.

7. V zmysle platnej právnej úpravy (bližšie vymedzenej v čl. III. tejto žaloby) mestská časť koná v mene Hlavného mesta SR Bratislavy (ako vlastníka) pred súdmi a inými orgánmi vo veciach týkajúcich sa spravovaného majetku (v tomto prípade ŠH ZNIEVSKA). Hlavné mesto SR Bratislava (v právnom postavení vlastníka ŠH ZNIEVSKA), v mene ktorého vo vzťahu k tomuto spravovanému nehnuteľnému majetku ex lege koná Mestská časť Bratislava – Petržalka, je oprávnené domáhať sa voči Žalovaným vypratania Predmetu nájmu po skončení nájmu v dôsledku uplynutia dohodnutej doby nájmu, čím je daná aktívna vecná legitimácia Žalobcu v tomto konaní.

II.

Osobitne k pasívnej vecnej legitimácii Žalovaných v spore

Žalovaný 1 (Nájomca)

8. V súlade s vyššie uvedenými skutočnosťami, Nájomná zmluva k ŠH ZNIEVSKA bola uzatvorená medzi Žalobcom, v právom postavení prenajímateľa a Žalovaným 1, v právnom postavení nájomcu. K odovzdaniu a prevzatíu ŠH ZNIEVSKA na účely nájmu založeného Nájomnou zmluvou tak došlo vo vzájomnom vzťahu Žalobcu a Žalovaného 1. Zákonná povinnosť riadne vrátiť vypratáný Predmet nájmu k rukám prenajímateľa zaťažuje Žalovaného 1, ako (momentálne už bývalého) nájomcu ŠH ZNIEVSKA. Žalovaný 1 si však túto svoju povinnosť voči Žalobcovi dobrovoľne riadne a včas nesplnil, naopak, splnenie svojej zákonnej povinnosti vyslovene odmietol, v čoho dôsledku počnúc od 01.06.2026 neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva Žalobcu k Predmetu nájmu.

9. Uvedené skutočnosti zakladajú pasívnu vecnú legitimáciu Žalovaného 1 v iniciovanom spore o vypratanie nehnuteľnosti po skončení nájmu založeného Nájomnou zmluvou. Žalobca podáva túto žalobu o vypratanie Predmetu nájmu bezprostredne po uplynutí dohodnutej doby nájmu osobitne z dôvodu vylúčenia právnych účinkov vyplývajúcich z ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v podobe automatického obnovenia Nájomnej zmluvy.

Žalovaný 2 (Za Šport v Petržalke)

10. V zmysle čl. 5 bod 1. ods. 6.) Nájomnej zmluvy: „nájomca je oprávnený dať časti objektu do ďalšieho nájmu len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.“

11. Žalobca prioritne uvádza, že Nájomcovi (Žalovanému 1) nikdy neudelil súhlas s podnájomom ŠH ZNIEVSKA, resp. jej časti, v prospech Žalovaného 2. O existencii užívania Predmetu nájmu Žalovaným 2 sa Žalobca dozvedel až koncom plynutia doby nájmu, a to v rámci rokovaní o budúcom nájomnom vzťahu k Predmetu nájmu po ukončení nájmu aktuálneho Nájomcu k 31.05.2026. Žalobca nemá k dispozícii žiadnu podnájomnú zmluvu, ktorej predmetom by bol podnájom ŠH ZNIEVSKA, resp. jej časti vo vzájomnom vzťahu medzi Žalovaným 1 a Žalovaným 2. Podľa informácií dostupných Žalobcovi od Žalovaného 2, medzi Žalovaným 1 a Žalovaným 2 žiadna podnájomná zmluva v písomnej forme ani uzatvorená nebola, čo však Žalobca nie je, z povahy veci a tiež vzhľadom na absenciu poskytovania akejkol'vek súčinnosti zo strany Žalovaného 1, objektívne spôsobilý verifikovať.

12. Odhliadnuc od (ne)existencie platného podnájomného vzťahu založeného medzi Žalovaným 1 a Žalovaným 2 vo vzťahu k Predmetu nájmu (jeho časti), a teda abstrahujúc od samotného právneho posúdenia postavenia Žalovaného 2 vo vzťahu k Predmetu nájmu ((ne)oprávnený užívateľ ŠH ZNIEVSKA a/alebo jej časti do dňa 31.05.2026), faktom ostáva, že Žalovaný 2 Predmet nájmu v skutočnosti užíva.

13. Skutočnosť, že Žalovaný 2 je reálnym (a dlhodobým) užívateľom Predmet nájmu, Žalovaný 2 sám opakovane potvrdil v rámci stretnutí so Žalobcom, ktorých účelom bolo rokovanie o budúcom nájomnom vzťahu k ŠH ZNIEVSKA po ukončení nájmu aktuálneho Nájomcu (Žalovaného 1) k 31.05.2026.

14. Vzhľadom na skončenie nájmu založeného Nájomnou zmluvou uplynutím dohodnutej doby nájmu, ku dňu 01.06.2026 zanikol právny dôvod užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcu, podnájomcu, ako aj všetkých prípadných ďalších osôb/subjektov, ktorým Nájomca užívanie Predmetu nájmu, resp. jeho časti, umožnil (t.j. vrátane Žalovaného 2). Žalobca písomne vyzval Žalovaného 2 na ukončenie užívania a súčasne i vypratanie Žalovaným 2 užívaných priestorov ŠH ZNIEVSKA listom datovaným zo dňa 14.05.2026, doručeným Žalovanému 2 dňa 16.05.2026. Aj napriek uvedenému však Žalovaný 2 Predmet nájmu, resp. ním užívanú časť Predmetu nájmu, k 01.06.2026 riadne nevypratol, čím neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva Žalobcu k Predmetu nájmu.

15. Žalobca odvodzuje pasívnu vecnú legitimáciu Žalovaného 2 v iniciovanom spore o vypratanie Predmetu nájmu z dôvodu faktického užívania Predmetu nájmu (jeho časti) zo strany Žalovaného 2 v spojitosti s absenciou riadneho odovzdania (vrátenia) vyprataného Predmetu nájmu ako celku k rukám Žalobcu zo strany Žalovaného 1, v právnom postavení nájomcu, v čase po uplynutí doby nájmu dohodnutej na základe Nájomnej zmluvy.

16. Záverom si Žalobca dovoľuje poukázať na skutočnosť, ktorá vyplynula z vyjadrení Žalovaného 2, a to, že zatiaľ čo Žalovaný 1 (Nájomca) mal povinnosť platiť Žalobcovi ROČNÉ nájomné za celý Predmet nájmu vo výške 5.770,43 EUR (173.840,- Sk), Žalovaný 2 mal platiť Žalovanému 1 MESAČNÉ nájomné vo výške cca 10.000 EUR – 11.000 EUR. Žalovaný 1 tak zinkasoval sumu prináležiacu Žalobcovi titulom ročného nájomného za celý Predmet nájmu de facto za dva (2) týždne doby trvania „podnájomu“ od Žalovaného 2. A to všetko dokonca bez toho, aby Žalovaný 1 vôbec disponoval súhlasom Žalobcu s podnájomom Predmetu nájmu (jeho časti) v prospech Žalovaného 2. S najväčšou pravdepodobnosťou je práve táto skutočnosť jedným z hlavných dôvodov, pre ktorý Žalovaný 1 vôbec nereagoval na opakované výzvy Žalobcu ohľadom poskytnutia informácií o skladbe reálnych užívateľov Predmetu nájmu (zaslanie zoznamu právnických a fyzických osôb, ktoré s Nájomcom využívajú časti Predmetu nájmu).

Dôkazy:

Výpis Žalovaného 2 z Registra mimovládnych neziskových organizácií

Zápisnica zo stretnutia zo dňa 25.03.2026

Zápisnica zo stretnutia zo dňa 07.05.2026 – s pripomienkami/komentármi Žalovaného 2

Oznámenie o skončení nájmu / Výzva na ukončenie užívania a vypratanie priestorov športovej haly zo dňa 14.05.2026 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 16.05.2026

Výzva na predloženie zoznamu zo dňa 20.02.2025 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 26.02.2025

Opätovná výzva na predloženie zoznamu športových klubov zo dňa 19.11.2025 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 24.11.2025

Urgencia výzvy na predloženie zoznamu športových klubov zo dňa 08.12.2025 s doručenkou z elektronického doručovania písomnosti zo dňa 10.12.2025

17. K skutočnostiam popísaným v tomto článku žaloby, osobitne k samotnej skladbe užívateľov Predmetu nájmu, resp. (ne)zmluvným užívacím vzťahom založeným vo vzťahu k Predmetu nájmu, Žalobca navrhuje doplniť dokazovanie v spore výsluchmi oboch Žalovaných.

Návrh Žalobcu na doplnenie dokazovania v spore:

Výsluchy Žalovaných 1 a 2

18. Žalovaní Žalobcovi znemožňujú nakladať s jeho majetkom, ktorí neoprávnene užívajú, resp. fakticky zadržiavajú aj napriek zániku Nájomnej zmluvy v dôsledku uplynutia dohodnutej doby nájmu. Z dôvodu (ne)konania Žalovaných tak Žalobca o.i. prichádza o možnosť Predmet nájmu sám riadne užívať, prípadne ho ďalej prenajať. V dôsledku uvedeného je tak Žalobca nútený obrátiť sa za účelom ochrany svojich majetkových práv v tejto právnej veci na príslušný súd.

III.

K právnej stránke veci

K dôvodnosti podanej žaloby o vypratanie nehnuteľnosti:

19. V zmysle ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka: „Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.“

20. Podľa čl. 3 Nájomnej zmluvy: „Doba nájmu sa stanovuje do 31.5.2026 v zmysle prijatého uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka.“

21. V zmysle ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.“

22. Podľa čl. 6 bod 1. písm. a) Nájomnej zmluvy: „Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne uplynutím doby nájmu, na ktorú sa dojednal, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.“

23. V zmysle ustanovenia § 682 Občianskeho zákonníka: „Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.“

24. Podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.“

25. „K vzniku nevyvrátiteľnej domnienky obnovy dochádza automaticky na základe konkludentného správania zmluvných strán. Toto správanie pozostáva z konania nájomcu a opomenutia prenajímateľa. Absencia čo i len jedného z nich má za následok, že k obnove nájomného vzťahu nedôjde. Konanie nájomcu spočíva v tom, že nájomca pokračuje v užívaní veci aj po skončení nájmu (po uplynutí doby nájmu). Za pokračovanie v užívaní sa považuje najmä jeho faktické užívanie, ale aj stav, keď nájomca predmet nájmu

nevrátil prenajímateľovi. Za užívanie nájomcu sa považuje užívanie predmetu nájmu aj osobami, ktoré majú od neho odvodené právo užívania, napríklad spoluživúce osoby, podnájomca a pod. Opomenutie prenajímateľa zasa spočíva v nečinnosti, t.j. v nepodaní návrhu na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný. Dovršením uvedeného opomenutia je márne uplynutie lehoty na podanie návrhu na príslušný súd. Ide o hmotnoprávnu lehotu a k jej zachovaniu dôjde len vtedy, ak v 30 dňovej lehote bude podaný návrh na súd...²

K povahe podanej žaloby:

26. V zmysle ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.“

27. „Zatiaľ čo negatívnu žalobu možno uplatniť vo vzťahu k hnutelnej i nehnuteľnej veci, vindikačná žaloba sa viaže k hnutelnej veci. Ochranu vlastníckeho práva nemožno, ak ide o nehnuteľnosť, požadovať zásadne žalobou na vydanie veci. V prípade nehnuteľných vecí sa v praxi označuje ako žaloba na vypratanie. Tento názor má pôvod v judikatúre niekdajšieho Najvyššieho súdu ČSSR, podľa ktorého možno žalovať iba vypratanie nehnuteľnej veci, nie na jeho vydanie (R 53/173, s. 186 a nasl.). Názor o vyprataní nehnuteľnosti vychádza z toho, že ustanovenia exekučného poriadku nepoznajú exekúciu vydaním veci, ale iba vyprataním nehnuteľnosti (§ 181 až § 185 nasl. EP). Ak by teda súd rozhodol, nehnuteľnosť má byť vydaná, neexistoval by exekučný prostriedok, ako súdne rozhodnutie vykonať.“³

28. „Hmotné právo hovorí o práve vlastníka domáhať sa vydania veci, teda hnutelnej aj nehnuteľnej (od toho, kto ju neprávom zadržuje). Procesné právo naproti tomu hovorí o vydaní veci iba vo vzťahoch k hnutelným veciam a pri nehnuteľných veciach uvádza vypratanie. Výroky rozsudkov vzhľadom k tomu, že exekúciu možno vykonať iba spôsobom uvedeným v zákone, musia obsahovať výroky zodpovedajúce tejto požiadavke, ak znie výrok rozsudku na vydanie nehnuteľnosti existuje neistota, čo má byť pri exekúcie vykonané. Z tohto dôvodu pri práve vlastníka domáhať sa ochrany vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnosti je potrebné sa domáhať vypratania nehnuteľnosti (R 53/1973).“⁴

29. „Žaloba o určenie vlastníckeho práva a o vydanie veci, resp. o vypratanie nehnuteľnosti (aj bytu), je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva. Základmi predpokladmi úspešnosti takejto žaloby sú preukázanie vlastníckeho práva žalobcu a skutočnosť, že žalovaný vec neprávom zadržuje, a pri určovacej žalobe aj preukázanie naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení.“⁵

K aktívnej vecnej legitimácii Žalobcu v spore:

30. „Základným predpokladom k tomu, aby vôbec bolo možno uvažovať o vyhovnení jej žalobe, bola existencia vlastníckeho práva (§ 126 odst. 1 ObčZ) alebo alespoň iného práva, ktoré by ji opravňovalo mať vec u sebe (§ 126 odst. 2 ObčZ) kde-li o nemovitost, šlo by o právo ji užívať.“⁶

31. „Základnou podmienkou úspechu všetkých žalôb vo vlastníckych veciach je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu. Bez preukázania svojho vlastníckeho práva nie je totiž žalobca aktívne vecne legitimovaný domáhať sa ochrany, ktorá mu prislúcha ako vlastníkovi; ...“⁷

² Ďurana, M.: ZÁSADA VIGILANTIBUS IURA A JEJ PREJAV V SÚKROMNOM PRÁVE. Vybrané príspevky zo zborníka „Princípy súkromného práva ako stabilizačný faktor pri tvorbe a interpretácii právnych predpisov“ z V. ročníka medzinárodnej vedeckej konferencie Banskobystrické zámocké dni práva. zdroj: epi.sk.

³ Fekete, I. Eurokódex komentár zákona č. 40/1964 Zb. K § 126 [Vlastnícke žaloby]. zdroj: epi.sk.

⁴ cit. podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 19.04.2013, sp. zn.: 4Co/111/2012

⁵ cit. z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.09.2010, sp. zn.: 6Cdo/179/2010

⁶ cit. z rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 14.02.2007, sp. zn.: 22 Cdo 701/2006

⁷ R 65/1972, s. 230 ods. 3. cit podľa: Fekete, I. Eurokódex komentár zákona č. 40/1964 Zb. K § 126 [Vlastnícke žaloby]. zdroj: epi.sk.

32. V zmysle ustanovenia § 1a ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Zákon č. 377/1990 Zb.**“): „*Mestská časť je územným samosprávnym a správnym celkom Bratislavy; združuje obyvateľov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Mestská časť vykonáva samosprávu Bratislavy a prenesenú pôsobnosť v rozsahu vymedzenom zákonom a štatútom Bratislavy (ďalej len „štatút“); v tomto rozsahu má postavenie obce.*“

33. Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 Zákona č. 377/1990 Zb.: „*Mestské časti sú právnickými osobami, ktoré za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodária s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi, ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený.*“

34. V zmysle ustanovenia § 7b ods. 1, ods. 2 písm. d) Zákona č. 377/1990 Zb.: „*Štatút je základným nástrojom na rozdelenie úloh samosprávy Bratislavy, úloh mestských častí, o ktorých to ustanovuje tento zákon (...). Štatút obsahuje najmä zásady hospodárenia s majetkom, najmä pravidlá rozdelenia správy majetku Bratislavy, nadobúdania majetku Bratislavy a jej mestských častí a nakladanie s ním, najmä pravidlá 1. vzájomného prevodu, nájmu a výpožičky, 2. správy zvereného majetku, 3. kúpy predaja a darovania, 4. finančnej spoluúčasti na kúpe a podielu na výnose z predaja (...).*“

35. Podľa čl. 83 ods. 1, ods. 2 Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatkov č. 1 až 25 (Úplné znenie) (ďalej len ako „**Štatút**“): „*O zverení majetku do správyestskej časti a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov sú povinné Bratislava a mestská časť vyhotoviť písomné protokoly. Zverenie majetku Bratislavy do správyestskej časti sa uskutoční bezplatne protokolom o zverení majetku, ktorý musí obsahovať a) určenie zvereného majetku Bratislavy, b) určenie dňa zverenia majetku do správy.*“

36. Podľa čl. 80 ods. 1 písm. a) až c) Štatútu: „*Mestské orgány, rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie Bratislavy a mestské časti sú povinné majetok Bratislavy zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať v prospech rozvoja Bratislavy a jej obyvateľov, ako aj ochrany a tvorby životného prostredia. Sú povinné najmä a) udržiavať a užívať majetok, b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.*“

37. Podľa ustanovenia § 1 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Zákon č. 138/1991 Zb.**“): „*Ak neobsahuje druhá až štvrtá časť tohto zákona osobitnú úpravu pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu a pre mesto Košice, rozumie sa pod pojmom obec podľa tohto zákona aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice.*“

38. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 prvá veta Zákona č. 138/1991 Zb.: „*Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice zverujú časti svojho majetku do správy mestským častiam.*“

39. Podľa ustanovenia § 6 ods. 3 Zákona č. 138/1991 Zb.: „*Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu aleboestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta.*“

40. Podľa ustanovenia § 6 ods. 4 Zákona č. 138/1991 Zb.: „*Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce. Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.*“

41. Otázkou aktívnej vecnej legitímácie subjektu v zmysle § 6 ods. 4 Zákona č. 138/1991 Zb. v súdnom konaní (o nároku na náhradu škody) sa zaoberal Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom

uznesení zo dňa 30. mája 2018, sp. zn.: 1Cdo/86/2017, konštatujúc nasledovné: „Obec môže svoj majetok spravovať sama, alebo sprostredkovane, t. j. prostredníctvom správcu majetku obce. Správcom majetku obce v širšom význame môže byť rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená obcou/mestom podľa § 21 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy (správca majetku obce podľa osobitného predpisu). Správca majetku obce vykonáva správu zvereného majetku a je oprávnený a povinný starať sa o majetok obce, t. j. tej časti majetku, ktorú mu obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou, užívať ho na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce. To, že správca majetku obce tento majetok spravuje však neznamena, že tento majetok aj vlastní – zákon len oprávňuje správcu majetku obce na nakladanie s majetkom obce. Správca nenadobúda do svojho vlastníctva majetok obce, tento majetok nadobúda len do správy. Správca majetku obce v širšom význame (rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená obcou) je oprávnený nakladať s majetkom zvereným mu do jeho správy a má taktiež povinnosti podľa § 6 ods. 3 zákona o majetku obcí. Zároveň vykonáva za obec právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca majetku obce koná v mene obce pred súdmi, ako i pred inými orgánmi v tých veciach, ktoré sa týkajú majetku obce v jeho správe. Z uvedeného vyplýva, že na takéto konanie nie je potrebné osobitné plnomocenstvo, ide teda o prípad zákonného zastúpenia.“⁸

42. Na predmetné rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/86/2017 odkázal aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom uznesení zo dňa 23.03.2023, sp. zn.: I. ÚS 188/2023, v ktorom sa zaoberal otázkou zastupovania správcu majetku obce v súdnom konaní na základe procesného plnomocenstva: „Správa majetku obce (mesta) je súhrn oprávnení a povinností správcu alebo mestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec (mesto) zverila (zverilo) do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce (mesta) držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce (mesta); mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta (§ 6 ods. 3 zákona o majetku obcí). Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce (mesta). Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce (mesta) v mene obce (mesta). Správca alebo mestská časť koná v mene obce (mesta) pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce (mesta), ktorý spravuje (§ 6 ods. 4 zákona o majetku obcí). Ustanovenie § 6 ods. 4 zákona o majetku obcí však nemožno vykladať tak, že správca majetku môže zastupovať obec v súdnom spore ako všeobecný zástupca na základe procesného plnomocenstva (§ 89 ods. 1 CSP).“

K pasívnej vecnej legitimácii Žalovaných v spore:

43. „Žaloba o vypratanie je žalobou prezumovanou § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a svojou povahou je žalobou o splnenie povinnosti, slúžiacou vlastníčkovi veci na ochranu voči tomu, kto mu vec neoprávnene zadržuje. Rozhodnou otázkou pri posúdení tohto druhu zásahu do vlastníckeho práva je potom to, kto fakticky zadržuje vlastníkovu vec. Pasívna vecná legitimácia potom svedčí detentorovi, t. j. v prejednávanej spore žalovanému, ktorý vec fakticky drží a užíva.“⁹ (cit. z uznesenia Krajského súdu Prešov zo dňa 29.03.2022, sp. zn.: 11Co/7/2022)

44. „Pasívnu legitimáciu má v prípade vlastníckych žalôb akákoľvek osoba, ktorá: - zasahuje do vlastníckeho práva iného, - o sebe tvrdí, že je vlastníkom veci, o ktorú v spore ide, alebo - z iného dôvodu odmieta vydať vec.“¹⁰

⁸ Per analogiam i v Uznesení Najvyššieho súdu SR zo dňa 25.04.2024, sp. zn.: 40bdo/3/2023, publikovanom ako R 55/2024: „Správca majetku vyššieho územného celku v súdnom konaní koná v mene vyššieho územného celku vo veciach, ktoré sa týkajú majetku v jeho správe, pričom nepotrebuje na takéto konanie pred súdom osobitné splnomocnenie. Pokiaľ správca majetku vyššieho územného celku v konaní uplatňuje právo týkajúce sa ním spravovaného majetku spočívajúce v bezdôvodnom obohatení tretej osoby jeho užívaním, nemožno konštatovať nedostatok jeho aktívnej vecnej legitimácie z dôvodu, že nie je vlastníkom tohto majetku.“

⁹ cit. z uznesenia Krajského súdu Prešov zo dňa 29.03.2022, sp. zn.: 11Co/7/2022

¹⁰ Fekete, I. Eurokódex komentár zákona č. 40/1964 Zb. K § 126 [Vlastnícke žaloby]. zdroj: epi.sk.

45. „Podnájomný pomer je len pomerom medzi nájomcom a podnájomníkom a nájomca zodpovedá prenajímateľovi za podnájomníka; podnájomník nemá žiadne právo voči prenajímateľovi a naopak. Napriek tomu môže prenajímateľ po zániku nájomného vzťahu žalovať podnájomníka o vypratanie.“¹¹

IV. Žalobný návrh

46. V nadväznosti na všetky vyššie uvedené skutočnosti a predložené dôkazy týmto Žalobca navrhuje Mestskému súdu Bratislava IV, aby po vykonanom dokazovaní vydal nasledovný

r o z s u d o k :

I./ Žalovaný 1 je povinný vypratať nehnuteľnosť evidovanú na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava – Petržalka, kat. územie: Petržalka, a to stavbu, súp. č.: 3267, druh stavby: (11) Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.1/A, nachádzajúcu sa v mestskej časti Bratislava – Petržalka, na Znievskej ulici 3267/1A, vybudovanú na pozemku parcely registra „C“, par. č.: 1863/1, o výmere 1919 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava – Petržalka, kat. územie: Petržalka, a to v lehote do troch (3) dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II./ Žalovaný 2 je povinný vypratať nehnuteľnosť evidovanú na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava – Petržalka, kat. územie: Petržalka, a to stavbu, súp. č.: 3267, druh stavby: (11) Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: TELOCVIČŇA OR.Č.1/A, nachádzajúcu sa v mestskej časti Bratislava – Petržalka, na Znievskej ulici 3267/1A, vybudovanú na pozemku parcely registra „C“, par. č.: 1863/1, o výmere 1919 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava – Petržalka, kat. územie: Petržalka, a to v lehote do troch (3) dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III./ Žalobca má voči Žalovanému 1 a Žalovanému 2 nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

S pozdravom

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
v mene ktorého koná
Mestská časť Bratislava – Petržalka

Právne zast.:
Advokátska kancelária
LM LEGAL s.r.o.
JUDr. Lucia Uhliariková
advokátka a konateľka

(elektronický podpis)

Prílohy:

- Splnomocnenie na zastupovanie Žalobcu zo dňa 29.05.2026
- ostatné podľa textu žaloby

¹¹ Fekete, I. Komentár zákona č. 40/1964 Zb. K § 666 [Podnájom veci]. zdroj: epi.sk.