

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 37C/3/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1424200528
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Filová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1424200528.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: Penat, a.s, so sídlom Fándlyho 8, 811 02 Bratislava, IČO: 46 986 782, zastúpeného advokátskou kanceláriou L/R/P advokáti, s.r.o., so sídlom Slávičie údolie 6, 811 02 Bratislava, IČO: 52 735 354, proti žalovaným: X./. X.. E. Z., N., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Q. XX, XXX XX D., X./. K.. E. Z., nar. X.XX.XXXX, , trvale bytom Q. XX, XXX XX D., o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a .

odôvodnenie:

I. Žalobca sa návrhom podaným na súd prostredníctvom advokáta dňa 12.1.2024 domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav, zmien a zásahov do nasledujúcich nehnuteľností:

a) bytu č. 1, nachádzajúceho sa v -1 suteréne, vo vchode: D. P. v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na parcele registra C-KN s parcelným číslom XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu vo veľkosti 6366/264837 a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 6366/264837 k pozemku, na ktorom je postavený rozostavaný bytový dom, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným Ú. D., J. V., pre J. Ú.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. X.,

b) bytu č. 2, nachádzajúceho sa v -1 suteréne, vo vchode: D. P. v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na parcele registra C-KN s parcelným číslom XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu vo veľkosti 10252/264837 a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 10252/264837 k pozemku, na ktorom je postavený rozostavaný bytový dom, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným Ú. W. D., J. V., pre J. Ú.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. X.,

c) garážových státí č. 11. a 12. v rozostavanom nebytovom priestore Garáž č. NP1, na -3p v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na parcele registra C-KN s parcelným číslom XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu vo veľkosti 45568/264837 a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 45568/264837 k pozemku, na ktorom je postavený rozostavaný bytový dom, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 2959, vedenom Okresným Ú. D., J. V., pre J. Ú.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. X.,

d) pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 87 m², pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 22 m², pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 45 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 8 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 3 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 15 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, vedenom Okresným Ú. D., J. V., pre J. Ú.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. O. X..

Súčasne sa žalobca domáhal, aby súd neodkladným opatrením uložil žalovaným povinnosť nainštalovať a namontovať späť nimi odstránené sklenené zábradlie zn. ZAPRO.SK na balkóne, ktorý prislúcha k bytu č. 2, nachádzajúcemu sa v suteréne, vo vchode: D. P., v rozostavanom bytovom dome, bez súpisného čísla, postavenom na parcele registra C-KN s parcelným číslom XXXX/XX, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným Ú. D., J. V., pre J. Ú.U.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. X., a to do 30 dní odo dňa doručenia súdneho rozhodnutia a uložil žalovaným povinnosť na vlastné náklady odstrániť neoprávnenú drobnú stavbu - oplotenie vybudované na pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 87 m², pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 22 m², pozemku registra C-KN, parcelné č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 45 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 8 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 3 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/XX, druh pozemku: záhrada, o výmere 15 m², pozemku registra C-KN, parcela č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 10304, vedenom Okresným Ú. D., J. V., pre J. Ú.: I. K., V.: D.-I. K., V. D. I, a to do 30 dní odo dňa doručenia súdneho rozhodnutia.

2. Svoj návrh žalobca skutkovo odôvodnil tým, že je developerom, ktorý zabezpečoval a zabezpečuje výstavbu projektu bytového domu „Vila Penat“ nachádzajúceho sa na Búdkovej ceste v Bratislave. Uvedený bytový dom je stavebno-technicky postavený a vybudovaný, avšak nie je v súčasnosti ešte právoplatne skolaudovaný. Žalobca je v rámci uvedeného developerského projektu okrem iného vlastníkom nehnuteľností uvedených v bode 1 pod písm. a), b) a c). Žalobca a žalovaní uzatvorili dňa 22.0.2017 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol predaj a prevod vyššie uvedených rozostavaných nehnuteľností zo žalobcu ako predávajúceho na žalovaných ako kupujúcich za dohodnutú kúpnu cenu v celkovej výške 537 345,-€, žalovaní uhradili dňa 26.6.2017 prvú časť kúpnej ceny za vyššie uvedené nehnuteľnosti a to vo výške 268,672,50€, druhú časť kúpnej ceny vo výške 268 672,50€ ku dňu podania tohto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuhradili, pretože neboli splnené dohodnuté zmluvné podmienky v zmysle článku VI. bod 6.3 písm. b) kúpnej zmluvy zo dňa 22.2.2017, t. j. bytový dom nebol do dnešného dňa právoplatne skolaudovaný. Žalovaní by mali uhradiť druhú časť kúpnej ceny na základe faktúry vystavenej žalobcom až po právoplatnej kolaudácii bytového domu. Žalovaní podali v rozpore so zmluvnými podmienkami dohodnutými v kúpnej zmluve zo dňa 22.2.2017 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorý však pre vady kúpnej zmluvy nebol povolený. V kúpnej zmluve zo dňa 22.2.2017 existujú určité formálne nedostatky, t. j. v označení predmetu prevodu, ktoré viedli k nemožnosti povolenia vkladu vlastníckeho práva žalovaných do katastra nehnuteľností. Avšak práve táto skutočnosť legitímne ochránila žalobcu pred protiprávnym konaním žalovaných. Žalovaní podaním návrhu na vklad porušili nielen dohodu zmluvných strán obsiahnutú v článku XI. bod 11.3 kúpnej zmluvy zo dňa 22.2.2017, podľa ktorej je oprávnený podať návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy výlučne žalobca, ale najmä sa pokúsili o nadobudnutie vlastníckeho práva v príkrom rozpore s článkom XI. bod 11.3 kúpnej zmluvy zo dňa 22.2.2017 - v zmysle tohto ustanovenia žalobca podá návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy až v momente, kedy sú splnené určené podmienky, medzi ktoré patrí aj uhradenie celej kúpnej ceny zo strany žalovaných ako kupujúcich. Uvedené ustanovenie má chrániť žalobcu a to v tom zmysle, aby nenastala situácia, že sa žalovaní stanú vlastníkmi nehnuteľností ešte pred tým, ako uhradili kúpnu cenu, čo by mohlo viesť k sťaženiu vymáhania pohľadávky na jej zaplatenie. Žalobca sa o žalovanými podanom návrhu na vklad vlastníckeho práva dozvedel len náhodnou lustráciou listu vlastníctva, kde bola zapísaná plomba. Žalobca následne kontaktoval kataster a žiadal, aby bolo katastrálne konanie zastavené a aby vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaných nebol vykonaný. Žalobca a žalovaní uzavreli dňa 20.8.2019 Dohodu o vstupe do objektu na základe ktorej žalobca udelil súhlas žalovaným so vstupom a zdržaním sa v objekte t. j. v nehnuteľnostiach. Predmetom tejto dohody o vstupe do objektu, však nebolo udelenie súhlasu s plnohodnotným užívaním nehnuteľností, tak ako to poňali žalovaní. Žalobca následne v decembri roku 2020 predmetnú dohodu o vstupe do objektu platne vypovedal za účelom jej ukončenia. Dohoda o vstupe do objektu tak zanikla. Žalovaní podali dňa 9.9.2021 na Okresný súd Bratislava I návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovaní domáhali, aby súd uložil žalobcovi povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností zo strany žalovaných. Okresný súd Bratislava I. vydal dňa 23.09.2021 uznesenie sp. zn. 22C/49/2021 zo dňa 23.9.2021, ktorým návrh žalovaných na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, následne Krajský súd Bratislava na základe odvolania podaného zo strany žalovaných vydal dňa 30.11.2021 uznesenie sp. zn. 10Co/62/2021 zo dňa 30.11.2021, ktorým uznesenie Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 22C/49/2021 zo dňa 23.9.2021 zmenil a uložil žalobcovi povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností a súčasne povinnosť

zdržať sa konania, ktoré by malo za následok vypratanie žalovaných a ich majetku z nehnuteľností, a zároveň povinnosť zdržať sa všetkého, čím by bránil žalovaným v prístupe k nehnuteľnostiam a v riadnom užívaní nehnuteľností, vrátane úkonov, ktoré by mali za následok prerušenie dodávky elektriny. Nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu v súčasnosti užívajú aj na základe nariadeného neodkladného opatrenia žalovaní. Žalobca má za to, že žalovaní užívajú nehnuteľnosti neoprávnené, pretože nie sú vlastníckymi ani nájomcami nehnuteľností a dohoda o vstupe do objektu zanikla, teda neexistuje žiadny hmotno-právny titul, ktorý by oprávňoval žalovaných užívať nehnuteľnosti. Žalobca sa ako vlastník nehnuteľností z toho dôvodu domáha v rámci súdneho sporu vo veci samej vypratania nehnuteľností zo strany žalovaných, súdny spor o vypratanie nehnuteľností je v súčasnosti vedený na Mestskom súde Bratislava IV. pod č. k. B1-10C/57/2021 (pôvodne vedený na Okresnom súde Bratislava I. pod č. k. 10C/57/2021), uvedený súdny spor stále prebieha a nebol do dnešného dňa právoplatne ukončený. Žalobca rešpektuje do rozhodnutia súdu vo veci samej vydané neodkladné opatrenie, t. j. uznesenie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 10Co/62/2021-444 zo dňa 30.11.2021. Aj keď je žalobca povinný strpieť na základe neodkladného opatrenia užívanie nehnuteľností žalovanými, nie je však povinný strpieť vykonávanie akýchkoľvek zásahov do nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu vrátane stavebných zmien a úprav užívaných nehnuteľností zo strany žalovaných. Žalovaní nie sú vlastníckymi nehnuteľností a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prináleží naďalej žalobcovi. Žalovaní ako užívatelia nehnuteľností bez súhlasu vlastníka, t. j. žalobcu ako aj bez súhlasu ostatných vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, odstránili sklenené zábradlie zn. ZAPRO.SK na balkóne, ktorý prislúcha k bytu č. 2 a predstavuje spoločnú časť a spoločné zariadenie bytového domu, čím okrem neoprávneného zásahu do vlastníckeho práva, zvýšili aj nebezpečenstvo potencionálneho zranenia sa osôb, keďže demontované sklenené zábradlie plní primárne bezpečnostný účel. V zmysle projektovej dokumentácie bytového domu „Vila Penat“, na základe ktorej bolo vydané právoplatné stavebné povolenie pre výstavbu predmetného bytového domu, bolo navrhnuté v rámci bytu č. 2 (byt označený v rámci projektu ako BYT B-1) osadenie skleneného zábradlia medzi balkónom a pozemkom, parcelou registra C-KN, parcelné č. 4292/19 zapísanou na liste vlastníctva č. 10304. Žalobca ako developer zabezpečil v súlade s projektovou dokumentáciou a právoplatným stavebným povolením osadenie skleneného zábradlia zn. ZAPRO.SK v rámci bytu č. 2, čo preukazuje faktúra č. FA18-0101 zo dňa 12.01.2018 vystavená spoločnosťou ZAPRO.SK spol. s r.o. so sídlom: Žiacka 4, 821 06 Bratislava, IČO: 45 927 901. V rámci prebiehajúcej kolaudácie bytového domu, ktoré je vedené na stavebnom úrade - mestskej časti Bratislava - Staré Mesto pod č. 7804/30196/2021/STA/Fed sa bude posudzovať či bol bytový dom vybudovaný v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a právoplatným stavebným povolením. Aj z toho dôvodu je potrebné, aby bolo sklenené zábradlie osadené a namontované v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou, na podklade ktorej bolo vydané aj právoplatné stavebné povolenie. Odstránením skleneného zábradlia na balkóne, ktoré predstavuje spoločnú časť a spoločné zariadenie bytového domu, žalovanými došlo k neoprávnenému znehodnoteniu nehnuteľností. Súčasne uvedené žalovanými zdemontované sklenené zábradlie predstavuje prekážku kolaudácie rozostavaných bytov a nebytových priestorov a celého bytového domu v prebiehajúcom kolaudačnom konaní, čo je na ujmu všetkých ostatných vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov. V rámci kolaudačného konania sa totiž posudzuje a skúma či bola stavba bytového domu zrealizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou a či je stavba spôsobilá na určené užívanie bez toho aby bol ohrozený život a zdravie obyvateľov. Žalobca je vlastníkom okrem vyššie uvedených nehnuteľností aj pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 10304, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie: Staré Mesto, obec: Bratislava- Staré Mesto, okres Bratislava I ako: pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/19, druh pozemku: záhrada, o výmere 87 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/20, druh pozemku: záhrada, o výmere 22 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/27, druh pozemku: záhrada, o výmere 45 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/26, druh pozemku: záhrada, o výmere 8 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/25, druh pozemku: záhrada, o výmere 3 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4292/35, druh pozemku: záhrada, o výmere 15 m², pozemok registra C-KN, parcela č. 4291/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 m². Žalovaní bez akéhokoľvek titulu a bez súhlasu žalobcu ako vlastníka postavili na vyššie uvedených pozemkoch plot - oplotenie. Oplotenie je v zmysle § 139b ods. 8 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov drobnou stavbou, na vybudovanie ktorej je potrebné v zmysle § 55 ods. 2 stavebného zákona ohlásenie stavebnému úradu. Žalovanými vybudovaný plot - oplotenie je preto neohlásenou drobnou stavbou, t. j. čiernou stavbou, ktorú žalovaní postavili na cudzom pozemku bez existencie vlastníckeho alebo iného práva k pozemku. Uvedená drobná stavba je súčasne neoprávnenou stavbou, pretože bola postavená žalovanými na cudzích pozemkoch vo vlastníctve

žalobcu hoci na to nemali žiadne právo ani súhlas zo strany žalobcu. Žalovaní majú povinnosť na vlastné náklady odstrániť nimi vybudovanú neoprávnenú drobnú stavbu - oplotenie na pozemkoch, pretože na jeho vybudovanie nemali žiadne právo ani súhlas od žalobcu ako vlastníka pozemkov. Dňa 10.10.2023 bola zo strany žalobcu adresovaná žalovaným predžalobná výzva na upustenie od neoprávneného zásahu do vlastníckeho práva žalobcu a navrátenie nehnuteľností a pozemkov do pôvodného stavu. Účelom uvedenej predžalobnej výzvy malo byť dosiahnutie spätnej montáže žalovanými odstráneného skleneného zábradlia na balkóne a odstránenie nimi na pozemkoch neoprávnené vybudovanej drobnej stavby - oplotenia. Žalovaní na predmetnú predžalobnú výzvu nereagovali a v žalobcom poskytnutej primeranej lehote neobnovili pôvodný stav, čím naďalej zvyšujú riziko možného úrazu fyzických osôb navštevujúcich okolie nehnuteľností ako aj naďalej vytvárajú prekážku kolaudačného konania na úkor všetkých vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov.

3. Potrebu nariadenia neodkladného opatrenia a potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi žalobcom a žalovanými odôvodnil žalobca tým, že účel sledovaný žalobcom nie je možné v tomto prípade dosiahnuť zabezpečovacím opatrením vo forme zriadenia záložného práva na veciach, právach, resp. iných majetkových hodnotách žalovaných. Účel sledovaný žalobcom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže žalobca sa voči žalovaným nedomáha zaplata peňažnej pohľadávky, ktorej exekúcia by mala byť, resp. by mohla byť ohrozená. Žalobca je z toho dôvodu oprávnený domáhať sa nariadenia neodkladného opatrenia s cieľom bezodkladne upraviť pomery medzi žalobcom a žalovanými. Žalobca považoval za potrebné, aby súd navrhovaným neodkladným opatrením uložil žalovaným povinnosť zdržať sa neoprávnených stavebných úprav a zásahov do nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, keďže žalovaní nedisponujú žiadnym právnym titulom odôvodňujúcim výkon týchto zásahov. Žalovaní sú v zmysle neodkladného opatrenia len oprávnení užívať nehnuteľností, avšak nie sú oprávnení vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a zásahy do užívaných nehnuteľností. Správanie sa a konanie žalovaných, t. j. demontáž zábradlia na balkóne a vybudovanie neoprávnenej drobnej stavby - oplotenia na pozemkoch preukazuje naliehavosť potreby nariadenia neodkladného opatrenia. Žalobca nemá vedomosť aký je aktuálny stav nehnuteľností užívaných žalovanými, pretože k nim nemá žiaden prístup. Zo strany žalovaných mohlo dôjsť aj k iným stavebným zásahom a úpravám vo vnútri nehnuteľností, t. j. vo vnútri bytu č. 1 a bytu č. 2. Bez nariadenia neodkladného opatrenia hrozí, že žalovaní budú v stavebných úpravách a zásahoch do užívaných nehnuteľností pokračovať, čo preukazuje konanie a správanie sa žalovaných, ktorí nielen že odstránili zábradlie na balkóne, ale aj neoprávnené vybudovali na pozemkoch nelegálnu a neoprávnenú drobnú stavbu - oplotenie. Žalobca považoval za potrebné, aby súd navrhovaným neodkladným opatrením uložil žalovaným povinnosť namontovať späť nimi odstránené sklenené zábradlie a povinnosť odstrániť nimi vybudovanú neoprávnenú drobnú stavbu - oplotenie nachádzajúce sa na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu. Vydaním predmetného neodkladného opatrenia sa zabezpečí aj ochrana práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome. Žalovanými demontované sklenené zábradlie zn. ZAPRO.SK predstavuje spoločnú časť a spoločné zariadenie bytového domu a jeho absencia je prekážkou práve prebiehajúcej kolaudácie bytového domu a môže spôsobiť zdržanie celého kolaudačného procesu, ktoré môže mať negatívny dopad na vlastnícke právo, resp. majetkovú hodnotu všetkých vlastníkov rozostavaných bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v danom bytovom dome. Uvedené platí rovnako aj pokiaľ ide o žalovanými vybudovanú nelegálnu a neoprávnenú stavbu oplotenia na pozemkoch. Bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia nie je možné prideliť bytovému domu súpisné a orientačné číslo a nemôže byť rozostavaný bytový dom a v ňom sa nachádzajúce rozostavané byty a nebytové priestory zapísané v katastri nehnuteľností ako riadne dostavané a dokončené byty a nebytové priestory. V prípade nevydania a nenariadenia neodkladného opatrenia bude vznikať nielen žalobcovi, ale aj ostatným vlastníkom rozostavaných bytov a nebytových priestorov škoda, čo taktiež osvedčuje potrebu nariadenia neodkladného opatrenia. Bez nariadenia neodkladného opatrenia nebude môcť byť včasne a úspešne ukončené práve prebiehajúce kolaudačné konanie k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Žalobca mal za to, že je potrebná neodkladná úprava pomerov, pretože v opačnom prípade bude protiprávny stav naďalej pretrvávať a nariadením neodkladného opatrenia bude naplnená požiadavka okamžitej a včasnej ochrany práv a oprávnených záujmov žalobcu. Prípadná súdna ochrana poskytnutá žalobcovi až na základe rozhodnutia vo veci samej, t. j. na základe podanej žaloby vo veci samej by bola oneskorená a neefektívna. Žalobca mal za to, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi žalobcom a žalovanými v zmysle § 336 ods. 1 CSP. Navrhované neodkladné opatrenie procesne konzumuje vec samu a prostredníctvom jeho účinkov bude dosiahnutá trvalá úprava pomerov medzi žalobcom a žalovanými. Preto nie je podľa právneho názoru žalobcu daný

dôvod na to, aby súd uložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej. Nariadením žalobcom navrhovaného neodkladného opatrenia nedôjde k žiadnemu neprímeranému zásahu do práv a právom chránených záujmov žalovaných a navrhované neodkladné opatrenie je primerané a v súlade so zásadou proporcionality. Žalobcom navrhované neodkladné opatrenie žiadnym spôsobom nebráni žalovaným v užívaní nehnuteľností, ktoré bolo žalovaným priznané neodkladným opatrením - uznesením Krajského súdu Bratislava sp. zn. 10Co/62/2021-444 zo dňa 30.11.2021. V prípade, že súd nenariadi neodkladné opatrenie hrozí, že nedôjde k úspešnému ukončeniu kolaudačného konania bytového domu a vydaniu kolaudačného rozhodnutia, ktorého súčasťou sú nehnuteľnosti, t. j. byt č. 1 a byt. č. 2 ako aj ďalšie byty a nebytové priestory nachádzajúce sa vo vlastníctve iných fyzických osôb, ktoré majú taktiež naliehavý právny záujem na úspešnej kolaudácii predmetného bytového domu.

4. Žalobca na preukázanie tvrdených skutočností predložil nasledovné listinné dôkazy procesného útoku: výpis z LV č. 2959 pre k.ú. Staré Mesto, kúpnu zmluvu zo dňa 22.2.2017, listy žalobcu zo dňa 24.4.2020 a 3.8.2020, dohodu o vstupe do objektu zo dňa 20.8.2019 a výpoveď dohody z decembra 2020, uznesenie Okresného súdu Bratislava I. sp. zn. 22C/49/2021 zo dňa 23.9.2021 a uznesenie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 10Co/62/2021 zo dňa 30.11.2021, žalobu o vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 27.10.2021, fotodokumentáciu odstráneného skleneného zábradlia, faktúru č. FA18-0101 zo dňa 12.1.2018, výňatok z projektovej dokumentácie - byt č. 2, výňatok z kópie katastrálnej mapy, mailovú komunikáciu žalobcu so stavebným úradom vo veci kolaudácie, výpis z LV č. 10304 pre k.ú. Staré Mesto, fotodokumentáciu postaveného oplotenia, mapu - zameranie vybudovaného oplotenia, predžalobnú výzvu zo dňa 10.10.2023.

5. Podľa §324 1,3 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Podľa §325 ods. 1, 2 písm. d/ CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. 7. Podľa §329 ods. 1, veta prvá, ods. 2 CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúčeného a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

8. Podľa §329 ods. 3 CSP ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

9. Podľa §328 ods. 2 veta prvá CSP o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa zákonné náležitosti.

10. Podľa §331 ods. 1 veta prvá CSP návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené.

11. Podľa §331 ods. 2 CSP uznesenie o neodkladnom opatrení súd odošle najneskôr do troch dní od jeho vyhotovenia.

12. Súd preskúmal návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a dospel k záveru, že podmienky na vydanie neodkladného opatrenia, stanovené zákonom, nie sú v danom prípade splnené.

13. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Na rozdiel od predchádzajúcej úpravy predbežných opatrení nie je koncepcia inštitútu neodkladných opatrení vždy nevyhnutne viazaná na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutej súdnej ochrany. V rámci civilného sporového konania je nariadenie neodkladného opatrenia možné iba na návrh a za splnenia zákonných predpokladov. Vo vzťahu k uvedeným predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia pritom zákon vyslovene vyžaduje,

aby navrhovateľ uviedol opísanie rozhodujúcich skutočností, odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladné opatrenie predstavuje inštitút neodkladnej procesnej ochrany, ktorým sa bezodkladne upravujú pomery procesných strán. Vzhľadom na charakter neodkladného opatrenia ako nástroja zabezpečujúceho úpravu pomerov v rozsahu odôvodnenom naliehavou potrebou, súd v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nevykonáva dôkazy a rozhoduje iba na základe skutočností a tvrdení uvádzaných tou prosenou stranou, ktorá nariadenie neodkladného opatrenia navrhuje, na základe predložených listinných dôkazov, ktoré by mali hodnoverne osvedčovať stav tvrdený v návrhu. 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 formality, ako je to potrebné pri dokazovaní, postačuje, že osvedčená skutočnosť sa súdu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je teda tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi procesnými stranami a nevyhnutnosť bezodkladnej úpravy právneho vzťahu medzi nimi. Žalobca teda musí osvedčiť, že bez okamžitej, hoci i len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo jeho právo ohrozené. Pokiaľ má mať navrhované neodkladné opatrenie len dočasnú povahu, jeho nariadením nemôže byť navodený nezvratný stav. Neodkladným opatrením nemožno s poukazom na princíp proporcionality obmedziť povinný subjekt neprímeraným spôsobom alebo nad nevyhnutný rozsah. Neodkladné opatrenie má subsidiárne postavenie vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu, jeho nariadenie je prípustné iba vtedy, ak jeho účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

14. Nariadením neodkladného opatrenia v zmysle ust. §325 CSP dochádza nevyhnutne k zásahu do práv povinnej osoby, z daného hľadiska musí byť tento zásah do právnej sféry povinnej osoby legitímny s princípom proporcionality. Neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Súd je pri obmedzovaní práv povinnej osoby povinný dbať aj na to, aby ujma osoby, proti ktorej neodkladné opatrenie smeruje, nebola zjavne neprímeraná výhode, ktorú získa druhá strana. V rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia je rozsah „dokazovania“ (osvedčovanie) podstatne zúžený. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia pravdepodobné (uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/104/2010, 2Cdo/105/2010). Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu, miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ako aj dôvodmi návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu (uznesenie NS SR sp. zn. 2MCdo3/2010).

15. Jednou zo základných náležitostí neodkladného opatrenia je opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok javí ako nedôvodný, predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia. Žalobca je preto zo zákona povinný hodnoverne osvedčiť dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku môže žalobca dosiahnuť relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkazmi a kvalifikovanou právnou argumentáciou.

16. Žalobca vo svojej argumentácii, či už právnej alebo skutkovej, nepoukázal na existenciu bezprostrednej hrozby ohrozenia jeho práv zo žalovanej procesnej strany a teda na potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi procesnými stranami, nakoľko neuviedol časový aspekt, kedy malo dôjsť zo strany žalovaných k odstráneniu skleneného zábradlia a vybudovaniu oplotenia, ktorá skutočnosť z hľadiska preukázania bezprostredného ohrozenia práv žalobcu zohráva dôležitú úlohu. Inštitút neodkladného opatrenia má mimoriadny charakter, čo znamená, že neodkladné opatrenie môže byť nariadené iba v prípade, ak sú splnené prísne formálne predpoklady pre jeho nariadenie, teda osvedčenie, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Podľa záverov súdu žalobca potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi procesnými stranami dostatočným

spôsobom neosvedčil, skutkové okolnosti, na ktoré poukazujú a z ktorých vychádzajú nezakladajú potrebu okamžitej úpravy pomerov medzi procesnými stranami.

17. Právne pomery a ich relevanciu posudzuje súd vždy v čase vydania uznesenia, potreba ich úpravy musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný atribút bezodkladnosti však bez ďalšieho neznamená, že ide o akútny a jednorazový stav, rozhodujúce je kritérium splnenia zákonných podmienok v čase vydania uznesenia. Súd v súvislosti s vyhodnotením potreby bezodkladne upraviť pomery medzi procesnými stranami skúmal splnenie predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia a dospel k záveru, že žalobca hodnoverným spôsobom nepreukázal potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi procesnými stranami, tak ako to má na mysli ustanovenie §325 CSP a preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Poučenie:

Proti uzneseniu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.