

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 2Co/7/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1123202929
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Jahnová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1123202929.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivany Jahnovej a členiek senátu JUDr. Nadeždy Wallnerovej a JUDr. Michaely Královej v právnej veci žalobkyne: HET spol. s r. o., so sídlom Karpatská 3111/22, Bratislava, IČO: 54 879 485, zastúpený Marko & Overton-Fox, s.r.o., so sídlom Karpatská 18, Bratislava, IČO: 47 246 936, proti žalovanej: A.. C.. F. R., X. X.X.XXXX, L. F. XXXX/XXA, L., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I, č. k. 16C/15/2023-34 zo dňa 28.4.2023, takto

rozhodol:

I: Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Bratislava I, č. k. 16C/15/2023-34 zo dňa 28.4.2023 potvrdzuje.

II: Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava I uznesením č. k. 16C/15/2023-34 zo dňa 28.4.2023 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanej uložil povinnosť umožniť autorizovanému servisnému technikovi určenému v písomnej výzve žalobkyne prístup k vykurovaciemu kotlu v stavbe nachádzajúcej sa v okrese L. A., S.: L. - H. Č. R. H., F. Ú. R. H., R. R. Č. XXXX, druh stavby rodinný dom, postavenej na pozemku parcela K. ". evidovanej na katastrálnej mape s parcelným číslom XXXX/X (S. F. XX, L.), ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie R. H. (ďalej aj označená nehnuteľnosť) za účelom jeho kontroly, údržby a prípadnej opravy, vždy do 7 dní od doručenia písomnej výzvy žalobkyne žalovanej, a to v požadovaný v pracovný deň v čase medzi 9.00 - 16.00 hodinou (výrok I). Žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania (výrok II). Žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súdny poplatok v sume 16,50 eur.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal súd prvej inštancie na to, že žalovaná je menšinovou podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností o veľkosti podielu 47/100 k celku, a to stavby nachádzajúcej sa v okrese L. A., S.: L. - H. Č. R. H., F. Ú.: R. H., so súpisným číslom XXXX, druh stavby: rodinný dom, postavená na pozemku parcela K. ". evidovaná na katastrálnej mape s parcelným číslom XXXX/X (S. F. XX, L.), ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie: R. H. a pozemkov nachádzajúcich sa v okrese L. A., S.: L. - H. Č. R. H., F. Ú.: R. H.: J. K. ". U. na F. H., J. Č.. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 167 m²; parcela registra "M. evidovaná na katastrálnej mape, parc. Č.. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 52 m². Obidva tieto pozemky sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom L. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXXXX pre katastrálne územie: R. H.. Väčšinovým podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností je A.. C.. X. Š., narodený dňa XX.X.XXXX, L. F. XXXX/XX, L., so spoluvlastníckym podielom 53/100 k celku.

3. Žalobkyňa potrebu nevyhnutnej a bezodkladnej úpravy pomerov medzi subjektami konania odôvodňovala tým, že na schôdzi spoluvlastníkov nehnuteľností bolo dňa 20.9.2022 väčšinou hlasov prijaté rozhodnutie, že správu všetkých priestorov v nehnuteľnostiach bude od 1.10.2022 vykonávať žalobkyňa ako správca podľa schválenej zmluvy o správe nehnuteľností a od 1.10.2022 žiaden zo spoluvlastníkov nebude oprávnený priestory v nehnuteľnostiach sám užívať. Žalovaná bola vyzvaná na odovzdanie priestorov v nehnuteľnostiach, ku ktorým znemožňuje prístup. Žalovaná neumožňuje prístup do nehnuteľností vrátane miestnosti, v ktorej je umiestnený kotol ústredného vykurovania stavby a neumožnila ani vykonať pravidelnú servisnú kontrolu plynových kotlov v nehnuteľnostiach. Na vykonanie kontroly bol zabezpečený autorizovaný subjekt, ktorý sa však opakovane nemohol dostať do miestnosti v stavbe, kde sa nachádza kotol. Podľa stanoviska tohto autorizovaného subjektu plynové zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky a poruchy neboli odstránené. Žalovaná znemožňuje žalobkyni riadne vykonávať správu nehnuteľností a svojim konaním zároveň poškodzuje aj väčšinového spoluvlastníka nehnuteľností. Konanie žalovanej predstavuje riziko pre život a zdravie osôb zdržujúcich sa v nehnuteľnostiach a v okolí, ako aj riziko pre nehnuteľnosť a susedné nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v radovej historickej uličnej zástavbe so stenami v bezprostrednom dotyku a dom je postavený priamo na hranici s verejným chodníkom a cyklotrasou. Žalovaná neplní ani ďalšie povinnosti v zmysle rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov, nedodržiava a ignoruje zmluvu o výkone správy. Vzhľadom na akútnosť situácie a riziko pre verejnosť je potrebné zabezpečiť prístup k plynovému kotlu.

4. Žalobkyňa k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojila protokol o servisnej prehliadke plynového spotrebiča, náčrt nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva, oznámenie o rozhodnutiach so zasadnutia spoluvlastníkov nehnuteľností, zmluvu o správe nehnuteľností a zápisnice zo zasadnutia spoluvlastníkov.

5. Súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia právne posúdil podľa ustanovenia § 324 odsek 1,3, § 325 ods. 1,2 písmeno d/, § 328 ods. 1, 2, § 329 ods. 1, 2, zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj CSP). Zdôraznil, že neodkladné opatrenie predstavuje inštitút neodkladnej procesnej ochrany, ktorým sa bezodkladne upravujú pomery účastníkov konania. Vzhľadom na charakter neodkladného opatrenia ako nástroja zabezpečujúceho úpravu pomerov v rozsahu odôvodnenom naliehavou potrebou súd v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia rozhoduje iba na základe skutočností a tvrdení uvedených v návrhu a na základe predložených listinných dôkazov, ktoré by mali hodnoverne osvedčovať stav tvrdený v návrhu. Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní. Postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je teda tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť bezodkladnej úpravy právneho vzťahu medzi nimi. Žalobcovia musia osvedčiť, že bez okamžitej, hoci i len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo ich právo ohrozené. Neodkladným opatrením nemožno s poukazom na princíp proporcionality obmedziť povinný subjekt neprimeraným spôsobom alebo nad nevyhnutný rozsah. Neodkladné opatrenie má subsidiárne postavenie vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu, preto je jeho nariadenie prípustné iba vtedy, ak jeho účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Účelom neodkladného opatrenia je bezodkladná úprava pomerov strán sporu s cieľom predísť vzniku bezprostredne hroziacej ujmy a zabezpečenia nerušeného výkonu rozhodnutia vo veci samej. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby nebolo vážnejších pochybností o potrebe neodkladnej úpravy. Je na žalobcovi, aby v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hodnoverne opísal skutočnosti, ktoré osvedčujú dôvodnosť nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia a zároveň, aby v návrhu opísal a osvedčil existenciu trvania nároku, ktorému žalobca navrhuje poskytnúť ochranu neodkladným opatrením. Osvedčiť dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia je povinný žalobca v rámci popisu rozhodujúcich skutočností a označených relevantných dôkazov s ich predložením, okrem tých, ktoré nemôže žalobca predložiť bez vlastnej viny. Jedným z predpokladov, aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neodkladnou úpravou pomerov strán sporu je osvedčenie naliehavosti a neodkladnosti takejto úpravy, ktorou by sa zabránilo vzniku, či rozširovaniu škody, či inej ujmy alebo hrozbe zmarenia výkonu rozhodnutia.

6. Súd prvej inštancie konštatoval, že rozhodnutím väčšinového podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti došlo k určeniu správcu označenej nehnuteľnosti, ktorým sa stala žalobkyňa. Dňa 16.3.2023 mala byť vykonaná servisná prehliadka plynového spotrebiča, nachádzajúceho sa v

označenej nehnuteľnosti, ktorá však vykonaná nebola, pretože žalovaná neumožnila prístup k zariadeniu. S argumentáciou, že žalobkyňa sa domáhala len zabezpečovania kontroly, údržby a opravy plynového kotla, teda zariadenia, ktoré svojou povahou je spôsobilé v prípade zanedbania pravidelnej kontroly a údržby nielen nesprávne fungovať, ale v konečnom dôsledku aj spôsobiť škodu na majetku, resp. zdraví a životoch osôb, súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel. Uviedol, že pravidelná servisná kontrola vykonávaná príslušným autorizovaným servisným technikom je všeobecne uznávaným spôsobom predídienia takýmto následkom, kedy autorizovaný servisný technik zariadenie skontroluje a vykoná potrebný zákrok. V posudzovanom prípade sa pritom jedná práve o zabezpečenie takejto prehliadky s cieľom minimalizovať možné následky spôsobené nefunkčnosťou, prípadne poruchovosťou plynového kotla. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní prihliadol aj na záujmy tretích osôb, ktorých práva by mohli byť bezprostredne dotknuté a ohrozené prípadnou poruchou alebo haváriou plynového kotla. Plynový kotol, v zmysle tvrdení žalobkyne predstavuje spoločnú vec nevyhnutnú pre užívanie celej budovy, nakoľko sa jedná o kotol ústredného vykurovania stavby. Z uvedeného dôvodu je preto nevyhnutné, aby každý, kto užíva príslušnú časť budovy, v ktorej sa takéto zariadenie, nevyhnutné pre užívanie celej budovy nachádza, umožnil k takémuto zariadeniu riadny prístup a jeho kontrolu. Súd prvej inštancie posúdil neodkladným opatrením požadovaný zásah do práv žalovanej vyplývajúcich z jej podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti ako primeraný, nakoľko s ohľadom na princíp proporcionality žalovaná ako povinný subjekt nebude obmedzená neprimeraným spôsobom alebo nad nevyhnutný rozsah. Podľa názoru súdu prvej inštancie sú v danom prípade naplnené podmienky pre nariadenie navrhnutého neodkladného opatrenia, pretože žalobkyňa osvedčila potrebu okamžitej úpravy pomerov medzi stranami. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 CSP.

7. Žalovaná podala proti tomuto rozhodnutiu odvolanie. Súdu prvej inštancie vytyka, že ním zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, a že na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Nerozporovala konštatovanie súdu prvej inštancie, že je podielovou spoluvlastníčkou označenej nehnuteľnosti. Uviedla, že sporným nie je ani to, že medzi ňou a druhým podielovým spoluvlastníkom A.. C.K.. X. Š. existujú nezhody ohľadom jej využívania. V súčasnej dobe prebieha na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 12C/40/2021 konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k označenej nehnuteľnosti, v rámci ktorého je možné očakávať vydanie meritórneho rozhodnutia, ktoré definitívnym spôsobom upraví vzťahy medzi spoluvlastníkmi. Žalovaná argumentuje, že nie je pravdivé tvrdenie žalobkyne, že by z jej strany dochádzalo k akémukoľvek konaniu, ktoré by predstavovalo riziko pre život a zdravie osôb zdržujúcich sa v označenej nehnuteľnosti a v jej okolí, ako aj riziko pre samotnú označenú nehnuteľnosť a susedné nehnuteľnosti, a to najmä, nie však výlučne vo vzťahu k zabezpečeniu bezpečnej prevádzky plynového kotla ústredného vykurovania. Poukázala na to, že žalobkyňa za účelom preukázania svojich tvrdení predložila správu spoločnosti HEATING PRO, s.r.o., ktorá má potvrdzovať skutočnosť, že plynové zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky a poruchy neboli odstránené. Podľa názoru žalovanej ide zo strany žalobkyne o dezinterpretáciu obsahu predmetnej správy. Spoločnosť HEATING PRO, s.r.o. v rámci záveru uvádza, že nedošlo k vykonaniu servisnej prehliadky. Logicky preto ani nemohla posúdiť bezpečnosť plynového zariadenia. Uvedené sa však nerovná tvrdeniu, že plynové zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky. Za podstatné považuje žalovaná to, že žalobkyňa v rámci svojho návrhu opomenula zmieniť tú skutočnosť, že e-mailom zo dňa 13.10.2022, ktorý bol adresovaný jedinému konateľovi žalobkyne, A.. C.. X. Š., žalovaná oznámila, že zabezpečila vykonanie revízie predmetného plynového kotla. Dôvodom, pre ktorý sa žalovaná rozhodla zabezpečiť vykonanie revízie samostatne je to, že mala pochybnosti o plnení povinnosti A.. C.. X. Š. ako jediného konateľa spoločnosti Štúdio K.F.A. architektúra a design spol. s r.o., so sídlom Karpatská 7555/28, Bratislava, ktorá správu označenej nehnuteľnosti vykonávala na základe dohody podielových spoluvlastníkov od roku 2010. Žalovaná tvrdí, že opakovane, napríklad listom zo dňa 5.9.2022, ktorý bol adresovaný právnenému zástupcovi správcu, žiadala o sprístupnenie revízijských správ, a to i vo vzťahu k plynovému zariadeniu na F. N. XX a tvrdí, že žiadnu odpoveď nedostala. Z obavy, aby nedošlo k ohrozeniu života, zdravia a majetku preto vykonanie revízie kotla prostredníctvom kvalifikovanej osoby zabezpečila sama. Protokol o revízii a údržbe plynového kotla zo dňa 19.9.2022 (žalovaná tento doklad pripojila k odvolaniu) je podpísaný pracovníkom oprávneným na opravy plynových zariadení. Z jeho obsahu vyplýva, že plynové zariadenie umiestené v označenej nehnuteľnosti vyhovuje podmienkam pre bezpečnú prevádzku. Tvrdenie žalobkyne, podľa ktorého došlo k akútnemu riziku pre život a zdravie osôb zdržujúcich sa v označenej nehnuteľnosti a v okolí ako aj

riziko pre označenú nehnuteľnosť a susedné nehnuteľnosti, je preto podľa žalovanej nepravdivé, čím nedošlo k splneniu procesných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko neexistuje potreba neodkladnej úpravy pomerov. Žalovaná riadne zabezpečuje revíziu a údržbu plynového kotla, pričom o tejto skutočnosti konateľ žalobcu riadne upovedomila. Žalovaná argumentuje, že žalobkyňa v rámci podaného návrhu účelovo skreslila skutkový stav, pričom sa snažila navodiť dojem akútne hroziaceho nebezpečenstva. Preukázateľne mala vedomosť o tom, že revízia plynového kotla bola riadne vykonaná, pričom k jej vykonaniu zo strany žalovanej došlo z dôvodu, že správca nereagoval na jej žiadosti o poskytnutie informácií ohľadom vykonávania revízií. Vzhľadom na vyššie uvedené, žalovaná odvolaciemu súdu navrhla, aby napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu argumentuje, že samotný obsah odvolania potvrdzuje, že žalovaná nerešpektuje rozhodnutia väčšiny podielových spoluvlastníkov relevantných nehnuteľností, znemožňuje žalobkyni ako subjektu, ktorý bol poverený správou nehnuteľností vykonávanie správy a koná svojvoľne. Žalobkyňa je subjektom, ktorý je jediný oprávnený a povinný vykonávať správu objektu, za riadny výkon správy zodpovedá a musí mať na to vytvorenie podmienky a žalovaná ako menšinová podielová spoluvlastníčka musí postavenie žalobkyne rešpektovať. Žalovaná nijako ani nevyvracia, že neumožnila a znemožňuje žalobkyni ako správcovi nehnuteľností prístup do predmetných nehnuteľností a k plynovému kotlu, ani to, že prístup neumožní ani v budúcnosti. Dokument predložený žalovanou v rámci odvolania o kontrole plynového zariadenia nemá žalobkyňa ako správca nehnuteľností k dispozícii, bol vyhotovený ešte pred tým, ako žalobkyňa začala vykonávať správu nehnuteľností a vzhľadom na čas, ktorý mal uplynúť od jeho vyhotovenia, je neaktuálny. Žalovaná aj po vydaní neodkladného opatrenia súdom prvej inštancie naďalej znemožňuje žalobkyni napriek výzvam prístup ku plynovému kotlu slúžiacemu pre celý objekt, a teda aj pre väčšinového spoluvlastníka. Dôvody pre nariadenie neodkladného opatrenia tak podľa žalobkyne stále trvajú. Aj keď aktuálny stav vykonávania kontrol plynových zariadení v nehnuteľnostiach považuje žalovaná subjektívne za uspokojivý, tento objektívne neobstojí a predstavuje riziko pre žalobkyňu ako správcu nehnuteľnosti, väčšinového spoluvlastníka nehnuteľností, ako aj tretie osoby. Správcom nehnuteľností je žalobkyňa, ktorá nesie zodpovednosť za stav objektov, ako aj za prípadnú škodu vzniknutú na majetku a živote nielen podielových spoluvlastníkov nehnuteľností, ale aj tretích osôb, najmä vlastníkov susedných nehnuteľností a okoloidúcich, keďže nehnuteľnosti sú postavené v radovej zástavbe priamo na uličnej čiare F. N. Y. L.. Žalobkyňa odmieta, že by nereagovala na výzvu žalovanej na predloženie revízijských správ. Žalobkyňa vyzvala žalovanú na sprístupnenie priestorov a na ich odovzdania v súlade s rozhodnutím prijatým na schôdzi spoluvlastníkov nehnuteľností zo dňa 20. 9. 2022, aby mohla zabezpečiť potrebné revízie. Z tohto dôvodu zabezpečila na jeseň roku 2022 okrem iného autorizovaný subjekt HEATING PRO, s.r.o. na vykonanie revízie plynových zariadení. Revízia plynových zariadení sa však nemohla uskutočniť, pretože žalovaná napriek výzve priestory nesprístupnila a ani nepredložila revíziu správu potvrdzujúcu, že revízia mala byť uskutočnená. Podľa žalobkyne neobstojí ani to, že žalovaná sa subjektívne rozhodne, či a kedy zabezpečí vykonanie revízie plynových zariadení a už vôbec neobstojí to, že o jej vykonaní a výsledkoch neinformuje ani žalobkyňu ako správcu nehnuteľností a ani väčšinového spoluvlastníka nehnuteľností. Kontrolu plynových zariadení je potrebné zabezpečovať pravidelne a aj do budúcnosti a jednorazová akcia žalovanej, nerieši situáciu a nie je dôvodom na zrušenie neodkladného opatrenia. Práve pre takýto postoj žalovanej považuje žalobkyňa za nevyhnutne potrebné nariadenie neodkladného opatrenia napádaným uznesením a jeho zachovanie. Žalobkyňa ako správkyňa nehnuteľností a ani žalovaná nie je v žiadnom právnom vzťahu s pánom F., ktorý mal vykonať revíziu plynového kotla dňa 19.9.2022, teda pred tým ako začala vykonávať správu nehnuteľností žalobkyňa. Z dokumentu predloženého v odvolaní je navyše zrejmé, že revíziu neobjednávala žalovaná ale tretí subjekt označený ako „ X. F., ktorá je bez relevantného vzťahu s nehnuteľnosťou, a ktorá nie je ani v relevantnom vzťahu so správcom. Žalobkyňa tvrdí, že neobstojí ani konštrukcia žalovanej v odvolaní o nesprávnej interpretácii správy autorizovaného subjektu - obchodnej spoločnosti HEATING PRO, s.r.o., keď z predložených správ tejto spoločnosti zo dňa 14.10.2022, 16.3.2023, ako aj zo dňa 4.7.2023 vyplýva, že sa táto spoločnosť opakovanne nemohla dostať do miestnosti v stavbe, kde sa nachádza plynový kotol. V stanovisku tohto autorizovaného subjektu je jasne uvedené, že plynové zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky a poruchy neboli odstránené. Vykonanie revízie je totiž v zmysle relevantných predpisov podmienkou, aby mohlo byť zariadenie považované za spôsobilé bezpečnej prevádzky. Vzhľadom na to, že ide o odbornú otázku, na ktorej posúdenie je potrebné disponovať vedomosťami a autorizáciou, nie je túto otázku spôsobilý posúdiť samostatne iný subjekt, a už vôbec nie sporové strany.

9. Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v medziach dôvodov podaného odvolania podľa § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

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

11. Neodkladné opatrenie je základným opatrením súdu, ktorým sa upravujú (predbežne alebo aj trvale) pomery sporových strán, ak ide o stav, ktorý neznesie odklad. Vychádzajúc zo zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je neodkladné opatrenie prípustné a opodstatnené vtedy, ak: a/ sa tvrdí a osvedčí existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, b/ tento právny vzťah si vyžaduje bezodkladnú úpravu alebo ak je daná obava z ohrozenia exekúcie, c/ uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d/ navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e/ právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a e/ sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZI/2015/160/>>). Hlavným predpokladom na nariadenie neodkladného opatrenia je existencia sporného právneho vzťahu.

12. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia vyplýva, že súd prvej inštancie dospel k záveru, o dôvodnosti potreby okamžitej úpravy pomerov medzi stranami zabezpečením kontroly, údržby a opravy plynového kotla, s cieľom minimalizovať možné následky spôsobené eventuálnou nefunkčnosťou, poruchou alebo haváriou plynového kotla v podobe škody na majetku, respektíve aj zdraví a životoch osôb.

13. Podľa obsahu súdneho spisu a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je predmetom konania uplatnenie práv spojených s výkonom podielového spoluvlastníctva k vyššie označenej nehnuteľnosti. Žalovaná v pomere 47/100 a A.. C.K.. X. Š. v pomere 53/100 sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - domu súpisné číslo XXXX, na F. N.. Č.. XX, Y. L., pri užívaní ktorého vznikol medzi nimi spor. Na Mestskom súde Bratislava IV prebieha medzi označenými spoluvlastníkmi spor o zrušenie a vyporiadanie tohto podielového spoluvlastníctva. Správu predmetného domu od 1.10.2022 vykonáva žalobkyňa. Úprava pomerov strán neodkladným opatrením zásadne prichádza do úvahy len v tých prípadoch, v ktorých sa má napraviť stav akútneho zásahu do práv či oprávnených záujmov účastníka domáhajúceho sa ochrany neodkladným opatrením, teda vtedy, ak by vyčkávanie na rozhodnutie vo veci samej formou rozsudku po riadne vykonanom dokazovaní mohlo spôsobiť také zmeny vo vzťahu k predmetu sporu, či inú ujmu na právach navrhovateľa neodkladného opatrenia, pri ktorých by samotné vedenie sporu mohlo už stratiť zmysel alebo je tu iná závažná príčina, pre ktorú sa javí nevyhnutným pomery bezodkladne určitým spôsobom stabilizovať. Žalobkyňa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podložila správou spoločnosti HEATING PRO, s.r.o. zo dňa 16.3.2023, podľa ktorej žalobkyňou objednaný servisný technik nemohol v označenej nehnuteľnosti vykonať prehliadku plynového zariadenia, pretože mu toto zariadenie nebolo žalovanou prístupné. Aj keď žalovaná osvedčila, že dňa 19.9.2022, teda v čase predchádzajúcim rozhodnutiu súdu prvej inštancie o nariadení preskúmaného neodkladného opatrenia, žalobkyňa, respektíve A.. C.. X. Š.H. (jedinému konateľovi tejto spoločnosti) mailovou komunikáciou zo dňa 13.10.2022 (č. I. spisu - 55) poskytla informáciu o zabezpečení revízie plynového kotla a technik, ktorý vystavil protokol o revízii a údržbe predmetného plynového kotla, jeho závady nekonštatoval, samotné správanie žalovanej osvedčuje, že proti vôli väčšinového spoluvlastníka, ktorý rozhodol o subjekte správcu nehnuteľnosti, zamedzením prístupu k plynovému zariadeniu (kotlu), ktoré je spoločnou vecou, bráni správcovi vo výkone práv a povinností. V podmienkach tejto veci nie je primárne podstatné to, že žalovaná zabezpečila zákonom č. 17/2007 Z. z. o pravidelnej kontrole kotlov, vykurovacích sústav a klimatizačných systémov revíziu kontrolu kotla, ale to, že žalovaná zamedzuje žalobkyňi prístup k plynovému zariadeniu. Je všeobecne známe, že zemný plyn je látka, s využívaním ktorej aj pri rešpektovaní zákonnej povinnosti pravidelnej revíznej kontroly hrozia nebezpečenstvá, teda hrozia udalosti ohrozujúce majetok, vystavujúce ho vzniku prípadných škôd, a že technické zariadenie sa opotrebuje, s čím je spojená potreba údržby a eventuálna oprava. Preto súd prvej inštancie správne ustálil, že v podmienkach tejto veci sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, keď bolo osvedčené, že konaním žalovanej, ktorá žalobkyňi a tým aj väčšinovému spoluvlastníkovi zamedzila prístup k plynovému zariadeniu v dome je zasiahané do výkonu práv a povinností žalobkyne, spravujúcej majetok tak žalovanej, ako aj väčšinového

spoluvlastníka, ktorý stav vyvoláva obavu z bezprostredne hroziacej škody v prípade havarijnej situácie s plynom alebo potrebou opravy a údržby zariadenia. Podľa názoru odvolacieho súdu obmedzujúce správanie žalovanej ako menšinovej spoluvlastníčky spojené s nakladaním so spoločnou vecou, pri konflikte vzťahu spoluvlastníkov domu, odôvodňuje potrebu nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré zabezpečí do skončenia sporu vo veci samej výkon práva a povinnosti žalobkyne ako správcu domového objektu, čím sa zabráni hrozbe potenciálnej škody na majetku, eventuálne aj na zdraví osôb spojenej s činnosťou plynového zariadenia, ktoré vykuruje celú nehnuteľnosť. Nariadené neodkladné opatrenie neporušuje ani princíp proporcionality a primeranosti, keď pri hospodárení so spoločnou vecou v zásade platí, že menšinový spoluvlastník pokiaľ aj nesúhlasí s rozhodnutím väčšiny musí rozhodnutie väčšiny rešpektovať. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie postupom podľa § 387 odsek 1 CSP potvrdil.

14. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 odsek 1 v spojení s § 255 odsek 1 a § 262 odsek 1 CSP. V odvolacom konaní bola plne úspešná žalobkyňa, preto jej vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 odsek 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie o nariadenie neodkladného opatrenia končí, samostatným uznesením.

15. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave, pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

P o u č e n i e :

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

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

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

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

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

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

(1) Dovolanie podľa § 421 odsek 1 CSP nie je prípustné, ak

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

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

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

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

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

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

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

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

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

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