

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: PN-6C/17/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2523200791  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Šimonová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2023:2523200791.1

## Uznesenie

Okresný súd Trnava vo veci žalobcu: A. H. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, J.Š., právne zastúpeného: Mgr. Mária Jurická, advokátka so sídlom Na kopci 42, Bratislava, IČO: 42 353 718, proti žalovanému: U. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, P., V. Č. V. N. Č. XXXX/XX, J., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie:

Žalovaný je povinný sprístupniť žalobcovi nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese J., obci J., k. ú. J., vedenými Okresným úradom J., katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX, a to pozemok parc. reg. „C“. Č. XXXX/X - B. J. C. X. S. Y. XXX m<sup>2</sup> a G. so súpisným číslom XXXX, ktorý je postavený na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/X - B. J. C. X. S. Y. XXX m<sup>2</sup>.

II. Žalobca m á p r o t i žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom doručeným Okresnému súdu Piešťany dňa 17.05.2023 sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť sprístupniť žalobcovi nehnuteľnosti, a to pozemok KN-C, parc. č. XXXX/X, B. J. C. X., o výmere XXX m<sup>2</sup> a G. so súpisným číslom XXXX, postavený na pozemku KN-C, parc. č. XXXX/X, B. J. C. X., o výmere XXX m<sup>2</sup>, vedenom Okresným úradom J., katastrálny odbor, pre katastrálne územie J., obec: J., okres: J., na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „nehuteľnosti“).

2. Z dôvodu implementácie reformy súdnej mapy účinnej od 01.06.2023 v zmysle § 18l ods. 1 písm. g) zákona č. 371/2004 Z. z. o sídlach a obvodoch súdov Slovenskej republiky, došlo k prechodu výkonu súdnictva z Okresného súdu Piešťany na Okresný súd Trnava.

3. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol žalobca dobrovoľnou dražbou dňa XX.XX.XXXX. Určenia neplatnosti tejto dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou X., X., X. XXXXX/XXXX B. G. XX.XX.XXXX vyhotovenou notárom E. J. Š., so sídlom X. B., H. K. Š. XX, Y. G. XX.XX.XXXX S. XX:XX P. na mieste: P. XX, J. P., J., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, sa domáhal pôvodný vlastník nehnuteľnosti, spoločnosť J., R.K..S., A.: XX XXX XXX, D. XX, XXX XX L., žalobou zo dňa 19.12.2017 na tunajšom súde. Rozsudkom zo dňa 01. októbra 2017, Okresný súd Piešťany, sp. zn. 7C/43/2017 žalobu v celom rozsahu zamietol. O podanom odvolaní spoločnosti J., R.K..S.. rozhodol dňa 15. júna 2022 Krajský súd v Trnave, sp. zn. 24Co/28/2022 tak, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Rozsudok Okresného súdu Piešťany, sp. zn. 7C/43/2017 zo dňa 01.10.2020 nadobudol dňa 21.07.2022 právoplatnosť a vykonateľnosť. Žalobca vzhľadom na uvedené súdne rozhodnutia má za to, že je nespochybniteľným výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Od nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti až do dnešného dňa žalobcovi nebol umožnený prístup do/na nehnuteľnosť. Dňa 11.11.2017 mal žalobca nehnuteľnosť prevziať od

pôvodného vlastníka. Ten sa preberania nehnuteľnosti nezúčastnil, neumožnil žalobcovi vstup do nehnuteľnosti. V nehnuteľnosti sa nachádzali žalobcovi neznáme osoby, ktoré odmietli túto sprístupniť a žalobcovi oznámili, že taký list vlastníctva si vedia zhotoviť aj sami. Žalobca až v rámci trestného konania o ním podanom trestnom oznámení o podozrení o spáchaní prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru, sa dozvedel, že v nehnuteľnosti sa zdržiava žalovaný spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi. V rámci trestného konania bola žalobcovi predložená nájomná zmluva uzatvorená medzi žalovaným a pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti, spoločnosťou J., R..K..S., predmetom ktorej bolo odplatné prenechanie nehnuteľnosti do užívania žalovaného. Po zistení žalobcu, že žalovaný užíva nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy, žalobca zaslal žalovanému Výzvu na úhradu dlžnej čiastky nájomného od 12/2017 do 12/2020. Odpoveďou bol list žalovaného, v ktorom odmietol uhrádzať nájomné, ako aj nezaplatené nájomné a úroky z omeškania. Keďže žalovaný nezaplatil ani jedno splatné nájomné, žalobca odstúpil od nájomnej zmluvy. Žalovanému bola zaslaná Výzva na vypratanie nehnuteľnosti, na ktorú nereagoval a nehnuteľnosť nevypratával. Preto žalobca v krátkom čase bude riešiť vypratanie nehnuteľnosti súdnou cestou.

4. V návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalobca ďalej uvádza, že je momentálne nevyhnutné odborné posúdenie technického stavu nehnuteľnosti. Žalobcovi bol totiž doručený list vlastníka susediacej nehnuteľnosti (spoločnosť P., C..R..) zo dňa 17.02.2023, ktorým bol vyzvaný na opravu nehnuteľnosti. Podľa vlastníka susediacej nehnuteľnosti, aktuálny stav nehnuteľnosti ohrozuje jeho majetok, životy jeho zamestnancov a hostí. Žalobca na list spoločnosti P., C..R.. reagoval obratom a dohodol osobné stretnutie so zástupcami spoločnosti. Žalobca im vysvetlil, že nedisponuje kľúčmi od nehnuteľnosti a že nehnuteľnosť neoprávnené užíva žalovaný, ktorý žalobcovi neumožňuje prístup do/na nehnuteľnosť. Zároveň im prisľúbil promptné riešenie problému. Následne žalobca zaslal žalovanému Výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 14.04.2023, v ktorej vyzval žalovaného na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa XX.XX.XXXX S. X:XX hod. za účelom zistenia technického stavu nehnuteľnosti, včítane posúdenia ohrozenia majetku, zdravia a života ľudí. Žalovaný na Výzvu nereagoval. Dňa 25.04.2023 sa žalobca dostavil pred nehnuteľnosť a snažil sa opakovaným klopaním a búchaním na bránu primäť žalovaného, aby mu sprístupnil nehnuteľnosť. Až po dlhšom čase vyšiel z nehnuteľnosti žalovaný s manželkou a títo odmietli vpustiť žalobcu do nehnuteľnosti a sprístupniť mu ju.

5. Žalobca má za to, že vzhľadom na výzvu vlastníka susediacej nehnuteľnosti je nevyhnutné bezodkladné odborné posúdenie stavu nehnuteľnosti. Žalovaný však odmieta nehnuteľnosť sprístupniť. Využitie svojpomoci a zabezpečenie si prístupu do nehnuteľnosti bolo judikované slovenskými súdmi ako nedovolené. Preto žalobca nemá inú možnosť, ako sa domôcť prístupu do nehnuteľnosti. Výlučne neodkladným opatrením môže žalobca objektívne dosiahnuť prístup do nehnuteľnosti, ktorého sa domáha. Záverom žalobca v návrhu uvádza, že nariadením neodkladného opatrenia nedôjde k obmedzeniu práv žalovaného spôsobom neprimeraným povahe veci. Žalovaný mal aj na základe nájomnej zmluvy povinnosť sprístupniť nehnuteľnosť. Podľa Článku VII bod 7.10 nájomnej zmluvy bol žalovaný povinný sprístupniť nehnuteľnosť, v prípade predchádzajúcej písomnej požiadavky prenajímateľa na účely kontroly nehnuteľnosti. Z uvedeného vyplýva, že sú splnené zákonné predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by sa uložila povinnosť žalovanému sprístupniť žalobcovi nehnuteľnosť.

6. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca priložil ako listinné dôkazy výpisy z katastra nehnuteľností z LV č. XXXX, rozsudok Okresného súdu Piešťany, sp. zn. 7C/43/2017 zo dňa 01.10.2017, rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 24Co/28/2022 zo dňa 15.06.2022, zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby zo dňa XX.XX.XXXX, nájomnú zmluvu medzi žalovaným a spoločnosťou J., R..K..S.. uzatvorenú dňa XX.XX.XXXX, výzvu na úhradu dlžnej čiastky nájomného zo dňa XX.XX.XXXX, list žalovaného zo dňa 11.01.2021, list vlastníka susediacej nehnuteľnosti, spoločnosti P., C..R.. zo dňa 17.02.2023 a výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 14.04.2023.

7. Podľa § 324 ods. 1 až ods. 3 Civilného sporového konania (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

9. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Podľa § 326 ods. 1, ods. 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

11. Podľa § 328 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326 CSP. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) CSP rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

12. Podľa § 329 ods. 1, ods. 2 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

13. Podľa § 322 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

14. Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s nim.

15. Podľa § 680 ods. 2 OZ, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

16. Podľa § 680 ods. 3 OZ, ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnuťnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

17. Podľa § 687 OZ, prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

18. Podľa § 695 OZ, prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

19. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla úprava právnych (nielen faktických) pomerov strán sporu, prípadne zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Jeho nariadenie predpokladá aspoň osvedčenie danosti práva (nároku) bez pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy, pričom zásadne neprejudikovanie práva a záujmy strán sú riešené v konaní vo veci samej. V komplexe platí, že nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi stranami, ak tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, aby sa v daných právnych vzťahoch medzi stranami nevytvoril nenávratný stav a ak sa neprímeraným spôsobom nezasiahne do právnych vzťahov medzi stranami sporu (strana nie je obmedzená spôsobom neprímeraným povahy veci). Neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k dočasnej úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán konania, predovšetkým však k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy (materiálnej ako aj nemateriálnej) na strane žalobcu. Neodkladné

opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok najmä preto, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, je porušená zásada rovnosti strán konania, strany konania nemusia byť pred jeho nariadením vypočutý a napokon uznesenie o nariadení predbežného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť.

20. Cieľom neodkladného opatrenia je provizórna (dočasná) úprava pomerov strán konania. Ide o rozhodnutie dočasné, obmedzuje sa na dosiahnutie len predbežných účinkov, neprejudikuje výsledok konania pred súdom a jeho zásahy a dôsledky, pokiaľ ide o právne postavenie povinnej osoby, sa musia minimalizovať so zreteľom na jeho zabezpečovací charakter.

21. Súd pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vychádza najmä zo skutočností uvádzaných žalobcom v návrhu. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, teda musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán, teda osvedčiť predpoklady dôvodnosti neodkladného opatrenia.

22. Nariadenie neodkladného opatrenia je opodstatnené len vtedy, ak právne vzťahy medzi stranami vyžadujú bezodkladnú, naliehavú úpravu. Naliehavosť znamená, že sa vylučuje pôsobenie neodkladného opatrenia pred jeho nariadením do minulosti a vychádza len zo stavu, ktorý je tu v čase rozhodovania súdu o návrhu na neodkladné opatrenie. Oboznámením sa skutkovými tvrdeniami obsiahnutými v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, uvedenými žalobcom, ako aj s listinnými dôkazmi priloženými k návrhu, súd dospel k záveru, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný.

23. Súd po oboznámení sa s návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a k nemu pripojených listín zistil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese J., obci J., k. ú. J., vedenými Okresným úradom J., katastrálnym odborom na LV č. XXXX, a to pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - B. J. C. X. S. Y. XXX m<sup>2</sup> a G. so súpisným č. XXXX postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXXX/X - B. J. C. X. o výmere XXX m<sup>2</sup>. Súd ďalej z podaného návrhu zistil, že pôvodný vlastník predmetnej nehnuteľnosti so žalovaným uzavrel dňa XX.XX.XXXX nájomnú zmluvu a keďže došlo k zmene vlastníctva k nehnuteľnosti, žalobca v zmysle § 680 ods. 2 OZ vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa. Z pripojených listinných dôkazov ďalej vyplýva, že vlastník susediaceho pozemku (P., C..R..) listom zo dňa 17.02.2023 požiadal žalobcu o opravu nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je žalobca, vzhľadom na skutočnosť, že jej aktuálny stav ohrozuje majetok vlastníka susediaceho pozemku, rovnako aj životy jeho zamestnancov a hostí. Za daného stavu súd dospel k záveru, že v predmetnej veci ide o dva navzájom si konkurujúce záujmy. Na jednej strane je právo na bývanie žalovaného v nehnuteľnosti. Na strane druhej majetkový záujem žalobcu spočívajúci na zachovaní vlastného majetku a predchádzaniu škodám, ktoré by mohli vzniknúť vlastníkovi susediaceho pozemku.

24. S poukazom na vyššie uvedené má súd za to, že uložením povinnosti sprístupniť žalobcovi vyššie špecifikované nehnuteľnosti budú dostatočne zabezpečené práva žalobcu a zároveň nebude neprímerane zasiahnuté ani do práv žalovaného. Súd vychádzal z osvedčeného faktického stavu a rozhodol v nevyhnutnom rozsahu tak, aby umožnil žalobcovi zabezpečiť bezodkladné posúdenie stavu nehnuteľnosti bez tohto, aby zásadne zasiahol do iných práv a povinností zúčastnených strán. Súd vzhľadom na zistenia však nemohol určiť presný čas, kedy by bolo možné umožniť vstup žalobcu do nehnuteľnosti, preto čas ponecháva na dohode strán sporu. To však nič nemení na uloženej povinnosti žalovanému, ktorý by mal vzhľadom na rozhodnutie súdu vyjsť žalobcovi v ústrety a splniť si povinnosť uloženú mu súdom čo najskôr.

25. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

27. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

28. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý mal vo veci úspech, priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania

v rozsahu 100 %. S poukazom na § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trnava na Krajský súd v Trnave.

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.