

Súd: Okresný súd Brezno  
Spisová značka: 5C/80/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6314202965  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková  
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2015:6314202965.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci navrhovateľov 1) E. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., R. XX, 2) P. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX, 3) R. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX, 4) E. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX, 5) E. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX, 6) R. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX, 7) R. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XX a 8) L. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX navrhovateľa zast. splnomocnenkyňou Mgr. Barborou Michalcovou, nar. 22.08.1987, bytom Žiar nad Hronom, Hutníkov 310/2 proti odporkyňi P. Hyriakovej, nar. XX.XX.XXXX, bytom T., M. XXXX/XX o nariadenie predaja bytu takto

### rozhodol:

I. Súd návrh **z a m i e t a**.

II. Odporkyňa sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Podaným návrhom sa navrhovateľa domáhali nariadenia predaja bytu vo vlastníctve odporkyne, a to bytu č. X nachádzajúcom sa na 3. podlaží vo vchode č. XX bytového domu v T., na ulici M. so súp. č. XXXX, druh stavby - obytný dom č. XX, XX zapísaný na LV č. XXXX postavený na pozemku parc. reg. C č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria a na pozemku parc. reg. C č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, ako aj náhrady trov konania. Svoj návrh odôvodnili tým, že odporkyňa nadobudla vlastníctvo k nehnuteľnosti na základe dedičského rozhodnutia. Hneď po nasťahovaní obťažovala ostatných vlastníkov bytov tým, že narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a porušuje dobré mravy v dome. Zdržiavajú sa u nej neprispôsobiví ľudia, ktorí sa spolu s odporkyňou správajú neprímerane a svojím hrubým a nedôstojným správaním voči starším obyvateľom narušujú ich pokojné bývanie. Odporkyňa tiež poškodzuje spoločné časti a zariadenia domu, okrem incidentu zo dňa 31.01.2013 na fasáde rodinného domu dochádza aj k poškodzovaniu ďalšieho majetku na obytnom dome. Odporkyňa tak nežiaducim spôsobom zasahuje do práva ostatných vlastníkov na pokojné bývanie, ohrozuje ich zdravie a majetok. Preto sa v súlade s § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. domáhali nariadenia predaja bytu odporkyne.

Odporkyňa s predajom bytu nesúhlasila.

Súd vytýčil pojednávanie na deň 03.03.2015, na ktoré sa nedostavili navrhovateľa v rade 1), 2), 3) a 5), ktorých ospravedlnila ich splnomocnenkyňa s tým, že súhlasia, aby súd vec prejednal v neprítomnosti, preto súd vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti navrhovateľov v rade 1), 2), 3) a 5) podľa § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku.

Súd vykonal dokazovanie prednesom splnomocnenkyne navrhovateľov, výsluchom navrhovateľiek v rade 4), 6), 7) a 8), výsluchom odporkyne, svedkýň, listinnými dokladmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise sp.zn. 5C/80/2014, najmä návrhom na začatie konania, výpisom z LV č. XXXX, zápisnicou zo schôdze vlastníkov, oznámením o poistnej udalosti, výpisom z registra priestupkov, oznámením OO PZ Brezno a ďalšími dôkazmi vykonanými v priebehu konania a návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamietol.

Podľa § 126 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), 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.

Podľa § 127 ods. 1 OZ, vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že navrhovatelia sú vlastníkmi bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome na M. ulici č. XX, XX. Odporkyňa je vlastníčkou bytu č. X nachádzajúceho sa v T. na ul. M., vo vchode č. XX na 3. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome súp. č. XXXX. Byt nadobudla na základe osvedčenia o dedičstve sp.zn. 4D/75/2012, Dnot 20/2012 zo dňa 04.07.2012.

Na schôdzi vlastníkov bytového domu M. XX, XX T., ktorá sa konala dňa 13.03.2014 bolo prijaté uznesenie č. 3/2014, že sa navrhovatelia rozhodli podať návrh na predaj bytu odporkyne v súlade s § 11 zákona č. 182/1993 Z.z.

Výsluchom navrhovateľky v rade 4) bolo zistené, že býva vo vedľajšom vchode. Ona nikdy policajtov kvôli hluku nevolala. K odporkyne chodilo veľa ľudí, ktorí robili neplechu, bol tam krik a hudba. Ju osobne odporkyňa nikdy neohrozovala. V súčasnosti je u odporkyne ticho.

Navrhovateľka v rade 6) na pojednávaní uviedla, že ona býva o poschodie vyššie ako odporkyňa v tom istom vchode. Odporkyňa mávala v byte často veľa ľudí, niekedy aj v noci bol u nej hluk. Ona osobne s odporkyňou nemala žiadny konflikt, k nej sa správa slušne a odkedy sa odporkyňa vrátila z liečenia tak sa situácia zlepšila, pretože nepočula žiadny hluk. Nevidela ju poškodzovať spoločné priestory, iba keď zatierala nápis na fasáde domu, čo tam napísal jej priateľ.

Z výsluchu navrhovateľky v rade 8) súd zistil, že býva na tej istej chodbe ako odporkyňa. Niekoľkokrát volala kvôli správaniu odporkyne políciu, raz ju odviezla aj záchranka. Odporkyňa poškodzuje spoločné časti a zariadenia domu tým, že rozhadzuje nástenku, rohožky, jej osobne roztrhala rohožku, neupraxe poriadne, špinu zhrnie na kopy. Raz sa jej odporkyňa mala vyhrázať, že ju zabije, ale neriešila to cez

políciu, pretože odporkyňa bola pod vplyvom omamných látok. Z bytu odporkyne je často počuť hluk, hlasnú hudbu, ktorú púšťa hlasno ako cez deň, tak aj v noci. Bezpečnosť v dome ohrozuje odporkyňa tým, že im búcha na dvere, má hlasno pustenú hudbu. Teraz je situácia pokojná, ale odporkyňa bola už na viacerých liečeniach a vždy bol istý čas pokoj a potom sa situácia zhoršila.

Podľa výpovede navrhovateľky v rade 8) táto býva v tom istom vchode ako odporkyňa. K odporkyni chodilo veľa mužov aj žien, bol tam hluk aj o polnoci. Volala aj veľa krát policajtov. Odporkyňa sa k nej správa slušne, teraz je pokoj. Spoločné priestory poškodzuje tým, že poriadne neuprace, poprevracia rohožky a bezpečnosť ohrozuje tým, že je u nej hluk a chodilo k nej veľa ľudí.

Odporkyňa na pojednávaní uviedla, že v roku 2012 jej zomrela mama, mala to ťažké, prišiel k nej bývať otec, ktorú ju dal na liečenie. Potom v roku 2013 žila s priateľom, ktorý susedom vykradol pivnice, porozbíjal okná, jej porozkrádal byt a je za to aj trestne stíhaný, v súčasnosti je už vo výkone trestu. Dával jej bez jej vedomia prášky, preto možno tak vyvádza. Ona nepoškodzuje dom, aj čo on počmáral sa snažila zamaľovať. Navrhovatelia za ňou nikdy neprišli slušným spôsobom poprosiť, vždy na ňu iba vrieskali. Nočný pokoj rušila asi preto, že sa chcela nadrogovať. Pokiaľ ide o priestupok zo dňa 07.10.2014 tak to bolo v noci pred tým, ako sa mal konať súd a ona si pustila hudbu nahlas, pretože sa chcela s bytom rozlúčiť. Odkedy prestala brať drogy, tak sa jej správanie zmenilo, má nového priateľa, nestýka sa s bývalými kamarátmi, je pokojná, vrátila sa z liečenia a pravidelne berie aj lieky. Lutuje svoje predchádzajúce správanie.

Konateľka správcu bytového domu vo svojej výpovedi uviedla, že situácia ohľadom odporkyne je dlhodobá, ona osobne dvakrát hovorila aj s matkou odporkyne, priamo s odporkyňou nehovorila nikdy. Situácia sa vyhrotila dňa 31.12.2013, kedy bola pomaľovaná fasáda domu, čo nahlásili ako poistnú udalosť a mal to urobiť vtedajší priateľ odporkyne. Vlastníci bytov jej nikdy nehlásili, že odporkyňa poškodzuje spoločné časti a zariadenia domu, telefonovali jej iba kvôli hluku.

Stará mama odporkyne, ktorá bola vypočutá ako svedkyňa uviedla, že odporkyňa má psychické problémy, ale je to dobré dievča, vie sa správať aj slušne. Bola viackrát liečená, ale až po tomto poslednom liečení je to už úplne v poriadku, jej správanie je iné ako po predchádzajúcich liečeniach. Bola ju pozrieť aj doma, má upratané, správa sa pekne aj jej súčasný priateľ je tichý a slušný.

Z výpisu z registra priestupkov je zrejmé, že odporkyňa bola v roku 2010 dvakrát priestupkovo riešená z dôvodu, že sa dopustila priestupkov proti občianskemu spolunažívaniu podľa § 49 ods. 1 písm. d) zákona č. 372/1990 Zb. Dňa 09.01.2010 si nahlas púšťala hudbu, čím robila schválnosti susedám J. a M. a dňa 02.02.2010 hlučným správaním mala robiť opakovane schválnosti E. J. a zároveň ju mala fyzicky napadnúť tak, že jej pricvikla prst do dverí. V roku 2014 sa dopustila priestupku proti verejnému poriadku, kedy dňa 07.10.2014 o 00.40 hod. porušila nočný klud.

Z oznámenia OO PZ Brezno vyplýva, že od 01.01.2012 do 01.10.2014 boli za uvedené obdobie podané dva oznamy ohľadom odporkyne, a to dňa 18.04.2013 o 04.06 hod, kedy telefonovala pani Q., že U. rušia nočný klud a dňa 02.11.2013 o 22.56 hod., kedy telefonovala pani U., že P. Hyriaková ruší nočný klud púšťaním hudby. Obidva oznámenia boli na mieste vyriešené dohovorom.

Navrhovatelia sa podaným návrhom domáhali nariadenia predaja bytu odporkyne. Vlastník veci sa musí zdržať len takého konania prípadne nekonania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo ktorým by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Vychádza sa pritom zo zásady, že ochrana vlastníka jednej veci nesmie byť v nepomere ku spravodlivej ochrane vlastníka druhej veci a susedské práva môžu byť účinne uplatňované iba za základe princípu vzájomnosti. V prípade, že ide o zásahy, ktoré neprekračujú mieru primeranú pomerom a spoločensky únosné hranice nejde o neoprávnený zásah. Ak by išlo o rušenie napr. hlukom, je potrebné vziať do úvahy všetky skutočnosti akými sú intenzita hluku, jednorazové alebo opakované konanie, pričom toto treba hodnotiť vzhľadom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu. Ak ide o porušenie, ktoré by bolo nad mieru primeraným pomerom,

je možná obrana voči vlastníčkovi domáhať sa toho, aby mu súd uložil povinnosť zdržať sa presne vymedzeného rušenia.

Svojím návrhom sa navrhovatelia nedomáhali uloženia povinnosti odporkyni zdržať sa určitých konkrétnych úkonov, ktoré ich majú podľa ich tvrdenia obmedzovať v ich vlastníckych právach, teda zasahovať do výkonu ich vlastníckych práv tým, že ich obmedzujú alebo znemožňujú výkon vlastníckych práv. Pokiaľ sa domáhali priamo nariadenia predaja bytu podľa § 11 ods. 5 zákona č. 183/1992 Z.z., museli by na takéto rozhodnutie súdu byť splnené zákonné podmienky. Odporkyňa by musela hrubo poškodzovať byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory a príslušenstvo. Tu má súd za to, že navrhovatelia takéto konanie odporkyne nepreukázali. Súd nepovažuje poriadne neupratovanie spoločných častí a zariadení domu prípadne rozhádzanie rohožík za hrubé poškodzovanie, pričom aj samotné navrhovateľky, ktoré boli v konaní vypočuté uvedli, že iným spôsobom odporkyňa nepoškodzuje spoločné časti a zariadenia domu, pričom každý vlastník má inú predstavu o správnom upratovaní.

Súd môže nariadiť predaj bytu aj v prípade, že by odporkyňa sústavne narušovala pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozovala bezpečnosť alebo porušovala dobré mravy v dome. Podľa názoru súdu v konaní odporkyne neboli tieto skutočnosti preukázané v takej miere a intenzite, aby súd návrhu na nariadenie predaja bytu vyhovel. Z vykonaného dokazovania súd nezistil, že by v konaní odporkyne boli zistené také závažné skutočnosti, ktoré by mohli ohrozovať bezpečnosť iných vlastníkov bytov. Samotná odporkyňa ich nijakým spôsobom priamo neohrozovala, navrhovatelia sa báli hlavne ľudí, ktorí ju navštevovali, aj tí ich však napádali iba slovné. V súčasnosti odporkyňa už vôbec nenavštevujú. Odporkyňa taktiež neruší nočný pokoj, správa sa pokojne, slušne, čo potvrdili aj navrhovateľky. Samotná odporkyňa tvrdí, že po návrate z posledného liečenia, na ktoré išla dobrovoľne, sa cíti oveľa lepšie, berie pravidelne lieky, kým predtým ich vždy vysadila, nestretáva sa s bývalými kamarátmi, ktorí ju stiahli na zlú cestu a má v úmysle pokračovať aj naďalej v súčasnom spôsobe života. Napriek tvrdeniu navrhovateľov, že stále volávali políciu, bolo v konaní preukázané, že za posledné tri roky, odkedy je odporkyňa vlastníčkou predmetného bytu, bola polícia volaná iba trikrát. Konanie odporkyne teda podľa názoru súdu nedosahuje takú intenzitu zasahovania do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov do takej miery, aby odôvodňovalo rozhodnutie súdu o nariadení predaja bytu.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody súd návrh v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov konania proti účastníkovi, ktorý úspech nemal. Odporkyňa bola v konaní úspešná v celom rozsahu, ale v konaní jej žiadne trovy vyplývajúce zo spisu nevznikli a ona si ich ani neuplatnila, preto jej ich súd nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici

V odvolaní okrem náležitostí v zmysle § 42 ods. 3 a 79 ods. 1 OSP, musí byť uvedené, proti ktorému súdu a ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

- v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p.,

- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a OSP),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).