

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/126/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122204911
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1122204911.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členov senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickej, vo veci navrhovateľa: Ing. Z. D., E.. XX. XX. XXXX, J. I. S. Ú. XXXX/XXX, XXX XX I., zast. LOVÁSZ LEGAL s.r.o., IČO: 54 626 048, Železničiarska 18, 811 04 Bratislava, proti povinnému: Penat, a.s., IČO: 46986782, Fándlyho 8, 811 02 Bratislava, zastúpenému: Nosko & Partners s. r. o., so sídlom Podjavorinskej 2, Bratislava, IČO: 36 860 107, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní povinného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I zo dňa 13. júna 2022, č.k. 23C/31/2022-69, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil povinnému sprístupniť navrhovateľovi nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľa, v projekte pod názvom "I. B. I. T. W. J. ". Z., pozostávajúceho z rozostavaného bytového domu, I. T., druh stavby: rozostavaná budova, bez súpisného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, C. na P. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre okres: Bratislava I, obec: I.- A.. Č.. S. A., D. Ú.: S. A.: S. Z. F. K. X/XX Y. XXXXX/XXXXXX, na E. Z. E., hromadnej garáži, nachádzajúcej sa K. -X S. I. B., Z. S. Č.. XX, XX; spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837, na nebytovom priestore E., hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -X S. I. B., parkovacie státi č. XX, XX, a to odovzdaním desať nových ovládačov ku garážovej bráne ako aj kľúčov od dverí z bytového domu do garáže alebo prekódovaním všetkých ovládačov navrhovateľa ku garážovej bráne, prípadne iným spôsobom tak, aby boli spoluvlastnícky podiel a parkovacie státi č. XX, XX, XX, XX sprístupnené navrhovateľovi bez akéhokoľvek obmedzenia. Navrhovateľovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % a povinného poučil, že môže podať žalobu vo veci samej, ktorej právnym následkom v prípade jeho úspechu v konaní bude, že súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovie, s tým, že stranami konania budú ako žalobca: Penat, a.s., IČO: 46986782, Fándlyho 8, 811 02 Bratislava a žalovaný: U. Z. D., E.. XX.XX.XXXX, J. I. S. Ú. XXXX/XXX, XXX XX I. a konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. Navrhovateľovi tiež priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Prvoinštančný súd poukázal na to, že navrhovateľ návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že je vlastníkom dvoch bytov a štyroch parkovacích státí, ktoré nadobudol od povinného ako predávajúceho na základe kúpnych zmlúv zo dňa 22.04.2020 a nachádzajú sa v projekte s názvom "I. B. I. T. W. J. ". Z., Z. Y. X. I. B., I. T., druh stavby: rozostavaná budova, bez súpisného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, C. na P. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: I. U., F.: I.- A..Č.. S. A., D. Ú.: S. A., D. S. O. F. I. Č.. X E.T. S. na X. Z. v uvedenom bytovom dome, ďalej byt č. XX nachádzajúci sa na X. Z. bytového domu, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového

domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných bytovým domom v spoluvlastníckom pomere 9953/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom bytu č. X a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch zastavaných bytovým domom v spoluvlastníckom podiele 10252/264837, ktorý je spojený s vlastníctvom bytu č. XX; spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837 na nebytovom priestore NP2, hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -X S. bytového domu, parkovacie státa č. XX, XX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837, na nebytovom priestore NP2, hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -X S. bytového domu, parkovacie státa č. XX, XX. Povinný je obchodná spoločnosť v postavení developera - stavebníka realizujúceho výstavbu projektu "K. Z.", ktorý sa nachádza v mestskej časti I. S. A., K. P. G. Z.. Stavba je aj v súčasnosti evidovaná ako rozostavaná budova bez súpisného čísla, na parc. č. XXXX/XX na P. Č.. XXXX v katastrálnom území S. A.. V apríli 2020 navrhovateľ doplatil plnú výšku kúpnej ceny a v katastrí nehnuteľností bol povolený vklad jeho vlastníckeho práva. Povinný sa zaviazal ukončiť výstavbu bytového domu najneskôr do novembra 2016, neskôr sa termín posunul do apríla 2017 a napriek príslubom povinného, stavba nie je do dnešného dňa skolaudovaná. Povinný mu v apríli 2022 napriek jeho vlastníckemu právu k označeným nehnuteľnostiam zamedzil prístup do garáže, v dôsledku čoho sa nevie dostať na svoje parkovacie státa. Má síce k dispozícii celkovo 10 kusov ovládačov, avšak z nich ani jeden nie je v súčasnosti funkčný, keďže povinný prekódoval ovládač a nový ovládač (resp. nové kódy) nedostal, čím mu je znemožnený vstup motorovým vozidlom do garáže a prístup k jeho parkovacím státiam. Tiež bola vymenená zámka na dverách garáže z priestorov budovy, a preto sa nedostane do garáže ani z budovy, aj keď mu prislúcha spoluvlastnícky podiel na nej. Povinného vyzval na obnovenie prístupu k svojmu vlastníctvu a neobmedzovanie ho vo výkone vlastníckeho práva, avšak bezúspešne. Vo vzťahu k potrebe neodkladnej úpravy pomerov poukázal na rozhodovaciu prax súdu prvej inštancie v spore založenom na podobných skutkových okolnostiach, konkrétne v konaní sp. zn. 22C/49/2021 a na odvolacom súde vedené pod sp. zn. 10Co/62/2021. Z komunikácie povinného s vlastníckymi bytov v danom objekte je známe, že povinný posúva termín kolaudácie stavby, avšak nepreukazuje reálnu snahu situáciu vyriešiť. Budova stále nie je plynofikovaná, čo tiež predlžuje kolaudačné konanie. Obštrukčné konanie povinného a neplnenie si povinností developera vyplýva aj zo spisu sp. zn. 22C/49/2021, ktorý navrhol pripojiť. Navrhovateľ sa v dôsledku konania povinného nachádza v dlhodobej právnej neistote, keď nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, avšak povinný mu bráni v jeho výkone a reálne ohrozuje jeho záujmy. Na margo skutočnosti, že stavba nie je doposiaľ skolaudovaná, poukázal na právny názor Krajského súdu v Bratislave v obdobnej veci sp. zn. 10Co/62/2021, ktorý uviedol, že samotný povinný vytvoril stav, kedy neskolaudovaná stavba je užívaná jednotlivými vlastníckymi, a preto nedostatok kolaudácie nemôže viesť k tomu, aby povinný svojvoľne obmedzoval vlastníkov vo výkone ich vlastníckeho a užívacieho práva. Navrhovateľ, aj ostatní vlastníci v bytovom dome na základe dohody s povinným nehnuteľnosťami dlhodobo užívajú, povinný mu umožnil vstupovať a zdržiavať sa v bytovom dome a v garáži, pričom pravidelne uhrádza mesačné poplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľností. V apríli 2022 došlo zo strany povinného k znemožneniu prístupu ku garáži bez udania dôvodu a je tak v dôsledku reálneho ohrozenia jeho majetku v nehnuteľnostiach, ako aj ochrany investovaných finančných prostriedkov, nútený domáhať sa svojich práv súdnou cestou. Jeho práva sú bezprostredne ohrozené zo strany povinného obmedzením prístupu do garáže a jediným účinným prostriedkom ochrany jeho práv je nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia. Správanie povinného označil za absolútne neprípustné s tým, že povinný nekoná s dobrými úmyslami a jeho konanie nedáva ani garanciu toho, že nebude v porušovaní práv pokračovať. Vzhľadom na zavádzanie povinným aj v ostatných súdnych sporoch a nesplnenie akýchkoľvek doterajších príslubov je potom podľa navrhovateľa osvedčená dôvodná obava, že zámerom povinného je trvalo a dlhodobo mu znemožniť prístup do garáže a výkon jeho vlastníckeho práva, pričom takéto protiprávne konanie povinného nemôže požívať právnu ochranu. V čase absolútneho nerešpektovania práva zo strany povinného aj v iných konaniach je nevyhnutné nariadiť toto preventívne neodkladné opatrenie a zabrániť tak hrozacej škode. Bez súdnej ochrany je navrhovateľ vystavený ďalšiemu riziku svojvoľného konania povinného, ktorý môže viesť k tomu, že navrhovateľ bude z nehnuteľností vypratáný, a to aj napriek tomu, že ich nadobudol legitímnou formou. Nariadením povinnosti povinnému umožniť prístup k parkovacím státiam v nehnuteľnosti v požadovanom rozsahu, za súčasného zachovania práv povinného, bude podľa navrhovateľa naplnený aj princíp proporcionality, nakoľko nedôjde k obmedzeniu práv povinného vydaním neodkladného opatrenia a nebude neprimerane zasiahnuté do jeho vlastníckeho práva, keďže užívať predmetnú nehnuteľnosť po nedodržaní dohodnutého termínu kolaudácie bytového domu mu umožnil sám povinný, pričom uhrádza platby spojené s užívaním nehnuteľnosti. Nariadením neodkladného opatrenia teda bude len zachovaný status quo, ktoré si strany medzi sebou zmluvne dojednali.

3. Na základe uvedeného, vychádzajúc z ust. § 123, § 124 a § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a s poukazom na ust. § 324 ods. 1,3, § 325 ods. 1, § 325 ods. 2 písm. d), § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1,2 C.s.p. dospel súd prvej inštancie k záveru, že podanému návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné vyhovieť. Poukázal na to, že zmyslom inštitútu neodkladného opatrenia upraveného v ust. § 324 a nasl. C.s.p. je rýchle a pružné vyriešenie situácie vyžadujúcej si okamžitú ingerenciu súdu s cieľom predísť vzniku bezprostredne hroziacej ujmy či zmareniu výkonu rozhodnutia. Zákon prezumuje dva dôvody, existencia ktorých či už samostatne alebo aj kumulatívne umožňuje využitie inštitútu neodkladného opatrenia, a to potreba bezodkladnej úpravy pomerov a obava z ohrozenia výkonu exekúcie, to všetko za splnenia podmienky subsidiarity neodkladného opatrenia vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd posudzuje potrebu bezodkladnej úpravy pomerov vždy vo vzťahu k hmotnoprávnemu nároku uplatnenému žalobou (za predpokladu, že sa nejedná o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím súdneho konania, ktorým sa má zabezpečiť definitívna ochrana- napr. zdržovacie nároky). Vylúčené je preto poskytnutie tejto procesnej ochrany zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku. Je potrebné tiež zdôrazniť, že neodkladným opatrením nedochádza k prejudikovaniu konečného výsledku sporu, ale len k zabezpečeniu toho, aby konečné rozhodnutie mohlo mať vôbec reálny význam, a to aj preventívnymi účinkami tohto inštitútu, ktorý v naliehavých prípadoch môže zamedziť vzniku škody alebo inej ujmy či jej zväčšovaniu. Aj v prípade, že sú splnené formálne a vecné predpoklady požadované zákonom pre nariadenie neodkladného opatrenia, súd musí zvažovať, či nariadením nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov strán sporu alebo tretích osôb, to znamená, že súd musí posúdiť aj proporcionalitu (primeranosť) zásahu predstavovaného nariadením neodkladného opatrenia. Osobitnej povahy tohto procesnoprávného inštitútu zodpovedá aj zjednodušený a zrýchlený postup pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (spravidla súd rozhodne bez výsluchu, bez vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania). Súd nevykonáva riadne dokazovanie v zmysle ust. § 185 a nasl. C.s.p. a pri rozhodovaní vychádza z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinnými dôkazmi osvedčených skutočností. Navrhovateľ musí preto opísaním rozhodujúcich skutočností a pripojením listinných dôkazov hodnoverne presvedčiť súd o potrebe tejto procesnej ochrany (spravdepodobniť naliehavú potrebu dočasnej ochrany, ako aj existenciu nároku vo veci samej). Nový procesnoprávny kódex priniesol v právnej úprave neodkladných opatrení významnú zmenu, keď upustil od výlučne provizórneho charakteru neodkladného opatrenia a od pôvodnej koncepcie bezpodmienečnej väzby predbežného opatrenia (v súčasnosti neodkladné opatrenie) na konanie vo veci samej. Zákonodarcu po novom pripúšťa, že neodkladným opatrením nariadeným pred začatím súdneho konania bude zabezpečená trvalá, definitívna ochrana bez potreby iniciovania konania vo veci samej (viď ust. § 336 ods. 1 veta druhá C.s.p., predovšetkým zdržovacie návrhy), a to na základe tzv. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s charakterom podania vo veci samej. Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, osvedčenie naliehavosti a opodstatnenosti potreby neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy z ohrozenia exekúcie, ako aj to, či navrhované neodkladné opatrenie poskytne potrebnú ochranu z hľadiska princípu efektívnosti, či navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený ireverzibilný (nenávratný) stav, či právne účinky neodkladného opatrenia zodpovedajú proporcionálnemu zásahu a či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, využitie ktorého má prednosť neodkladným opatrením. V predmetnej veci po dôkladnom vyhodnotení skutočností a tvrdení uvedených v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v spojení s predloženými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že navrhovateľ osvedčil splnenie všetkých podmienok pre zabezpečenie požadovanej bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu spočívajúcej v uložení povinnosti povinnému špecifikovaným spôsobom sprístupniť navrhovateľovi ako vlastníkovi parkovacie státia č. XX, XX, XX, XX v hromadnej garáži nachádzajúcej sa v -2. suteréne bytového domu na Búdkovej ceste. Výpisom z LV č. XXXX pre D.. Ú.. S. A. navrhovateľ osvedčil vlastnícky vzťah okrem bytov v rozostavanom bytovom dome na I. T., aj k sporným garážovým státiar č. XX, XX, XX, XX nachádzajúcich sa v -X. S.É., nebytový priestor NP 2, a to v spoluvlastníckom podiele 45568/264837. Spoluvlastnícke právo ku garážovým státiar v suteréne bytového domu nadobudol na základe dvoch kúpnych zmlúv uzatvorených medzi stranami sporu dňa 22.04.2020, vklad ktorého do katastra nehnuteľností bol príslušným okresným úradom povolený dňa 27.04.2020 (garážové státia č. XX, XX) a 29.04.2020 (garážové státia č. XX, XX). Poukázal na to, že z úradnej činnosti je mu známe, že stavebníkom predmetnej a doposiaľ neskolaudovanej stavby je povinný, ktorý aj podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva je stále vlastníkom veľkej časti bytov a niekoľkých parkovacích státiar v bytovom dome evidovanom v katastri nehnuteľností ako rozostavaná stavba. Uvedené vyplýva aj z navrhovateľom predložených kúpnych zmlúv uzatvorených medzi stranami sporu dňa 22.04.2020. Podľa čl. V. bod. 5.3.,

5.4. oboch kúpnych zmlúv prevodom spoluvlastníckeho podielu ku garážovým státiám navrhovateľovi vzniklo právo výlučne a bez akýkoľvek obmedzení trvale disponovať so spoluvlastníckym podielom ku garážovým státiám, s ktorým je spojené aj výhradné právo na trvalé a výlučné užívanie predmetných parkovacích státi a zariadení garáže, ktoré slúžia na prechod osôb a prejazd motorových vozidiel. Listom daným na poštovú prepravu dňa 20.05.2022 navrhovateľ vyzval povinného odvolávajúc sa na to, že od 27.04.2022 nemá pre zmenu prístupových kódov do garáže prístup k svojim garážovým státiám, na sprístupnenie vstupu do garáže pomocou diaľkového ovládania. Skutočnosť, že k náprave nedošlo ani po doručení predmetnej predžalobnej výzvy povinnému dňa 01.06.2022, navrhovateľ osvedčil predloženou notárskou zápisnicou č. N XXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX, E. XXXXX/XXXX spísanou dňa 07.06.2022 notárom JUDr. Miroslavom Pavlovičom, z ktorej vyplýva, že navrhovateľ disponuje 10 ks kľúčov od dverí nebytových priestorov a 10 kusmi diaľkových ovládačov ku garážovej bráne, ktorými sa však v daný deň nepodarilo otvoriť dvere, a ani garážovú bránu, napriek tomu, že diaľkové ovládače vydali svetelnú signalizáciu. Nakoľko žiaden z 10 kľúčov od dverí a 10 ovládačov vydávajúcich svetelný signál dvere ani garážovú bránu neotvoril, je zrejmé, že sa nejedná o technickú poruchu, ale o zámer. Z osvedčených skutkových okolností preto jednoznačne vyplýva narušenie výkonu (spolu)vlastníckeho práva navrhovateľa k označeným garážovým státiám, ktorý nemôže predmet svojho vlastníctva riadne užívať. V dôsledku uvedeného zásahu, ktorý trvá aj po výzve na odstránenie protiprávneho stavu, vzniká navrhovateľovi bezprostredná ujma na jeho ústavne chránenom vlastníckom práve, keď v bytovom dome, v ktorom vlastní aj dva byty, nemôže na určený účel užívať k nim zakúpené garážové státi. Trvajúcim zamedzením prístupu k nebytovým priestorom bytového domu povinný bez udania dôvodu zasiahol do vlastníckeho práva navrhovateľa a narušil pokojné užívanie jeho nehnuteľností, čo odôvodňuje okamžitú ingerenciu súdu do pomerov medzi stranami sporu za účelom obnovenia jednej zo zložiek navrhovateľovi prislúchajúceho vlastníckeho práva (práva užívať predmet svojho vlastníctva) a zamedzenia rozširovania vzniknutej ujmy. Na uvedený záver súdu nemá vplyv ani skutočnosť, že užívanie bytov a nebytových priestorov nebolo doposiaľ právoplatne povolené prostredníctvom kolaudačného rozhodnutia. V tejto súvislosti poukázal aj na uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.11.2021, č. k. 10Co/62/2021-444, v spore iniciovanom inými užívateľmi bytov a garážových státi v tomto bytovom dome na základe Dohody o vstupe do objektu z decembra 2020 a tomu predchádzajúcej doposiaľ nezavkladovanej kúpnej zmluve, ktorý nevydanie kolaudačného rozhodnutia k danej nehnuteľnosti nevyhodnotil ako prekážku pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým uložil povinnému (Penat, s.r.o.) okrem iného aj povinnosť strpieť užívanie dvoch rozostavaných bytov v danom bytovom dome, vrátane garážových státi a zdržať sa všetkého, čím by navrhovateľom bránil v prístupe k nehnuteľnostiam a ich riadnom užívaní (obdobná ochrana bola poskytnutá aj v spore inej užívateľky bytu a garážového státi v rozostavanom bytovom dome na I. Q., a to uznesením tunajšieho súdu zo dňa 06.09.2021, č. k. 18C/44/2021-78 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 06.12.2021, č. k. 8Co/123/2021-199). Z úradnej činnosti mu je pritom tiež známe, že neodkladné opatrenia nariadené súdom sú stále v platnosti a doposiaľ nedošlo k ich zrušeniu, t.j. povinný ma doposiaľ súdom uloženú povinnosť strpieť užívanie aj garážových státi inými osobami bývajúcim v predmetnom bytovom dome, ktorým na rozdiel od navrhovateľa v tomto konaní nesvedčí vlastnícke právo k predmetu užívania, čo odhliadnuc od požiadavky zachovania spravodlivosti rovnako svedčí v prospech navrhovateľom požadovanej legitímnej ochrany v podobe meritórneho neodkladného opatrenia. Navrhovateľom požadované neodkladné opatrenie predstavuje aj podľa názoru súdu prvej inštancie rýchly a efektívny prostriedok na zabezpečenie Ústavou SR (čl. 20 ods. 1) v spojení s ust. § 126 ods. 1 OZ garantovanej ochrany pred trvajúcim neoprávneným zásahom do výkonu jeho vlastníckeho práva ku garážovým státiám, ktorý sa v žiadnom ohľade nejaví ako neproporcionálny, a ktorý zodpovedá aj procesnoprávnym požiadavkám ust. § 324 a nasl. C.s.p. Sledovaný účel pritom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, vo vzťahu ku ktorému je neodkladné opatrenie subsidiárnym procesným nástrojom. Súčasný protiprávny stav narúšajúci výkon jednej z troch zložiek vlastníckeho práva (ius utendi, t. j. práva užívať predmet vlastníctva) bezprostredne nielen zakladá, ale každým dňom aj zvyšuje ujmu na jeho vlastníckom práve, čím súčasne dochádza aj k narušeniu pokojného bývania v bytovom dome. Povinnosť, ktorú súd ukladá protistrane, a ktorou sa má zabezpečiť navrhovateľovi nerušený výkon jeho vlastníckeho práva ku garážovým státiám, neprimeraným spôsobom nezaťažuje povinného a nespôsobí ani žiaden ireverzibilný stav. Nariadené neodkladné opatrenie je v tomto prípade spôsobilé poskytnúť navrhovateľovi definitívnu ochranu bez potreby iniciovania ďalšieho súdneho sporu, v dôsledku čoho súd nepostupoval podľa § 336 ods. 1 C.s.p. a navrhovateľovi neuložil povinnosť na podanie žaloby, ale poučil povinného o možnosti podať žalobu vo veci samej, ktorá by sa mohla týkať aj nárokov na vrátenie do pôvodného stavu či nároku na náhradu škody, alebo inej ujmy, ak by mu výkonom neodkladného opatrenia vznikla. Vzhľadom na

vyššie uvedené súd návrhu v celom rozsahu vyhovel. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., § 262 ods. 1, 2 C.s.p. a nakoľko navrhovateľ bol úspešný v plnom rozsahu, priznal mu proti povinnému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie povinný, ktorý napadnuté uznesenie žiadal zrušiť. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietol, že navrhovateľ síce svoju aktívnu legitimáciu odvodzuje od vlastníctva bytov, avšak nijako neidentifikoval a nepreukázal jeho pasívnu legitimáciu, nakoľko v tomto prípade nejde o právny vzťah vlastníka bytu a jeho užívateľa, ako je to v prípade, na ktorý navrhovateľ podporne vo svojom návrhu poukazuje. Navrhovateľ nepreukázal hmotnoprávny vzťah medzi nimi, z ktorého by bolo vyplývajúca možnosť uloženia povinnosti, ktorá je predmetom neodkladného opatrenia. Zdôraznil, že nie je vlastníkom bytového domu, v ktorom sa nachádzajú byty navrhovateľa - bytový dom je už rozdelený na byty a tie sú vo vlastníctve jednotlivých osôb - z návrhu navrhovateľa nie je zrejmé, aký má teda hmotnoprávny vzťah voči nemu a ako tento súvisí s uložením povinnosti, prostredníctvom neodkladného opatrenia, ktorého sa navrhovateľ domáha. Je toho názoru, že povinnosť neodkladným opatrením možno uložiť len tomu, kto je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti a existenciu hmotnoprávnej povinnosti navrhovateľ neosvedčil. Poukázal aj na to, že navrhovateľ ako vlastník bytov a spoluvlastník spoločných priestorov bytového domu má určité oprávnenia, ktoré mu umožňujú zabezpečiť si prístup vlastnými prostriedkami, pričom nepreukázal resp. neosvedčil, že došlo k prekódovaniu ovládačov, pretože nemožnosť otvárania mohla byť spôsobená poruchou na jeho ovládači, t. j. nemožno považovať osvedčenie tej skutočnosti, ktorá je predmetom notárskej zápisnice, za osvedčenie skutočnosti, že došlo k prekódovaniu ovládačov a že také prekódovanie realizoval on. Dal tiež do pozornosti, že s navrhovateľom pred uzatvorením kúpnych zmlúv, ako aj po ich podpise a prevode vlastníckeho práva k bytom a parkovacím státiam na navrhovateľa, opakovane uzatvorili písomné dohody o vstupe do objektu, t. j. bytového domu, v zmysle ktorých bolo povinnosťou navrhovateľa uhrádzať pravidelné mesačné platby (vo výške 100,00 eur), ako platby za zabezpečenie služieb poskytovaných vlastníkom rozostavaných bytov v bytovom dome s tým, že predmetné služby zabezpečuje a následne zabezpečí aj ich vyúčtovanie. Pokiaľ ide o dohodu o vstupe zo dňa 19.08.2019, navrhovateľ v rozpore s dohodou uhrádzal mesačné platby len za jeden byt. Navrhovateľovi dňa 27.12.2021 zaslal návrh dohody o vstupe na ďalšie obdobie (spolu s predpismi), pričom výška mesačných platieb bola upravená (keďže mesačné platby vo výške 100,00 eur za byt nepokrývali skutočné náklady prevádzky bytového domu), a to nasledovne: za byt č. X o výmere 99,53 m² (2 osoby) suma vo výške 175,45 eur za byt č. XX o výmere 102,52 m² (1 osoba) suma vo výške 148,32 eur. Navrhovateľ však dohodu na ďalšie obdobie odmietol podpísať. Z uvedeného dôvodu opakovane vyzýval navrhovateľa k podpisu predmetného návrhu dohody, pričom navrhovateľ namietal výšku mesačných platieb a dohodu do dnešného dňa nepodpísal. Následne mu opakovane zasielal výzvy a oznámenia, avšak dohodu o vstupe neuzavrel a následne mu zasielal bez akéhokoľvek zmluvného vzťahu rôzne sumy, ktoré zmätočne označoval, a preto mu bol nútený tieto vrátiť, keďže ich nebolo možné riadne identifikovať, dohoda o vstupe ako právny základ nie je uzavretá a hrozil aj vznik bezdôvodného obohatenia. Z uvedeného dôvodu označil za zavádzajúce tvrdenia navrhovateľa, že on aj ostatní vlastníci v bytovom dome na základe dohody s povinným nehnuteľnosti dlhodobo užívajú, že mu umožnil vstupovať a zdržiavať sa v bytovom dome a v garáži, pričom pravidelne uhrádza mesačné poplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľností a že v apríli 2022 došlo z jeho strany k znemožneniu prístupu ku garáži bez udania dôvodu. Konanie navrhovateľa označil za absolútne špekulatívne s úmyslom užívať byty a parkovacie státia bez podieľania sa na nákladoch za spoločné priestory bytového domu - keďže mesačné platby za užívanie nehnuteľností v bytovom dome (ktoré navrhovateľ dlhodobo neuhrádza) zahŕňajú okrem iného aj elektrickú energiu v spoločných priestoroch, servis sekcionálnych brán, upratovanie a pod. a takéto konanie navrhovateľa nemôže podľa neho požívať súdnu ochranu. S poukazom na uvedené žiadal odvolaniu vyhovieť.

5. Navrhovateľ vo vyjadrení k odvolaniu povinného žiadal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť. Vo vzťahu k pasívnej vecnej legitimácii povinného poukázal na to, že medzi stranami nie je sporná skutočnosť, že nadobudol na základe kúpnej zmluvy dva byty v objekte K. Z. od povinného v objekte na ulici I. T., pričom povinný spochybňuje svoju pasívnu vecnú legitimáciu s poukazom na to, že nie je preukázané prekódovanie vstupných čipov do objektu. Povinný však vo svojej komunikácii potvrdzuje, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti v predmetnej veci, pričom dokladá e-mailovú komunikáciu štatutárneho zástupcu spoločnosti Penat, v ktorom výslovne uvádza prekódovanie čipov a vyzýva ďalších vlastníkov bytového domu pod hrozbou sankcie, aby mu neposkytovali žiadnu súčinnosť pri vstupe do objektu. Zdôraznil, že v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia preukázal

formou notárskej zápisnice, že ani jeden z desiatich čipov, ktoré má k dispozícii, nefunguje. Povinný mu ani po výzve nové čipy neposkytol. Problém pritom spočíva v čipoch, ku ktorým má prístup výlučne povinný, ktorý preto priamo zodpovedá za umožnenie prístupu do bytového domu a zabraňuje mu v prístupe k vlastným parkovacím státiam. V tomto smere sú preto tvrdenia povinného ohľadom absencie jeho pasívnej vecnej legitímácie a zodpovednosti za funkčnosť čipov založené na nepravdivých argumentoch. Vyjadril sa tiež podrobne k tvrdeniam povinného o jeho neplatení poplatkov, s ktorými (s uvedením podrobnej argumentácie) nesúhlasil, pričom konštatoval, že na účely pasívnej vecnej legitímácie je postačujúce, že povinný zastrešuje akúsi dočasnú správu bytového domu, nakoľko bytový dom zatiaľ nie je skolaudovaný. Pokiaľ povinný v odvolaní poukazuje na neuzavretie dohody o vstupe do bytového domu, podľa jeho názoru je dohoda o vstupe a podmieňovanie vstupu platbami za energie zjavným nepochopením inštitútu vlastníckeho práva a značí zneužívanie práva zo strany povinného. Je totiž vlastníkom bytov a podielovým spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení bytového domu, preto nepotrebuje mať uzavretú žiadnu dohodu o vstupe s povinným ako developerom bytového domu a konanie povinného ohľadom platieb vykazuje znaky šikanózneho výkonu práva, nakoľko je vlastníkom bytov a spoločných častí na bytovom dome, nie ich nájomcom a nikto ho nemôže obmedzovať ako vlastníka vo výkone svojho vlastníckeho práva. Z uvedených dôvodov je podľa navrhovateľa podané odvolanie nedôvodné.

6. Povinný v písomnom podaní v reakcii na vyjadrenie navrhovateľa zotrval na podanom odvolaní, vrátane argumentácie, že navrhovateľ nijako neidentifikoval a nepreukázal jeho pasívnu legitímáciu a pokiaľ ide o argument navrhovateľa, že hmotnoprávna povinnosť má mať pôvod v akejkoľvek dočasnej správe bytového domu, správa bytového domu nesúvisí so zabezpečením prístupu do bytu vo vlastníctve navrhovateľa, resp. do spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorých je navrhovateľ spoluvlastníkom (bytový dom nie je skolaudovaný, a teda navrhovateľ užíva byty a spoločné priestory s týmto rizikom). Zotrval aj na tom, že navrhovateľ nepreukázal, resp. neosvedčil, že došlo k prekódovaniu ovládačov, resp. že toto pretrvávalo v čase nariadenia neodkladného opatrenia, pričom navrhovateľ zavádza aj tvrdením, že (doteraz) nemá prístup do garáže, keď je zrejmé, že tento prístup mal a má. Zavádza aj ohľadom vyúčtovania za služby, keď toto mu bolo opakovane doručené, avšak navrhovateľ účelovo spochybňoval jeho obsah a navyše požadoval, aby bolo formou zhodné s navrhovateľom predloženým vzorom vyúčtovania, ktoré mal k dispozícii v súvislosti so správou iného objektu a účelové sú aj jeho ďalšie tvrdenia týkajúce sa rozúčtovania nákladov. Navrhovateľ stále podľa potreby užíva nielen parkovacie státia v jeho vlastníctve (na -2. podlaží), na parkovanie svojho vozidla, vozidla svojej partnerky a vozidla svojej dcéry, ako aj na odstavenie viacerých bicyklov, ale aj parkovacie miesta na -3. podlaží bytového domu, ktoré nie je v jeho vlastníctve, čo potvrdzuje, že mu v prístupe bránené nie je a ako vlastník si nepochybne vie zabezpečiť prístup aj sám.

7. Navrhovateľ v reakcii na písomné podanie povinného poukázal na to, že povinný je jediným subjektom, ktorý má možnosť splniť súdom uloženú povinnosť, nakoľko od 28.04.2022 iba on spravuje prístup do objektu garáží, a preto bol v čase nariadenia neodkladného opatrenia nositeľom hmotnoprávnej povinnosti uloženej neodkladným opatrením. V tejto súvislosti spolu s vyjadrením predložil aj e-mailové oznámenie o tejto skutočnosti od spoločnosti Kristl - pôvodného správcu ovládania vstupu do objektu. Napokon uviedol, že pokiaľ povinný namieta, že v garáži parkuje svoje vozidlá, táto jeho argumentácia je nedôvodná, nakoľko uložená povinnosť smeruje k odovzdaniu funkčných diaľkových ovládačov od garáže, ktorými nedisponuje. Zotrval aj na svojej ďalšej argumentácii uvedenej v priebehu konania a opätovne žiadal napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdiť.

8. Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v medziach dôvodov podaného odvolania podľa § 380 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 329 C.s.p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie je vecne správne a odvolaniu nie je možné vyhovieť.

9. Z ustanovení § 324 ods. 1 a nasledujúcich C.s.p., ktoré správne v danej veci aplikoval aj súd prvej inštancie vyplýva, že základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, pokiaľ nemožno tento účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa tak vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako i dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nevyhnutnosť potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy z ohrozenia exekúcie. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia nie je pre rozhodnutie o návrhu na jeho nariadenie potrebné vykonávať dokazovanie, hoci splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení navrhovateľa, a je potrebné tieto tvrdenia aspoň spoľahlivo osvedčiť, a to

aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a hodnovernosti; keď pri nariadovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Pred nariadením neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p. postačuje, ak je okrem právneho vzťahu, ktorému sa má poskytnúť ochrana, osvedčená naliehavá potreba úpravy vzťahu medzi účastníkmi, ktorá je na tento účel nevyhnutná v záujme poskytnutia ochrany právam navrhovateľa neodkladného opatrenia.

10. Vychádzajúc z tvrdení navrhovateľa so zreteľom na skutočnosti vyplývajúce z listín, ktoré sú obsahom spisu, dospel odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie k záveru, že žalobca osvedčil také skutočnosti, ktoré v danej veci nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia plne odôvodňujú. Osvedčil totiž jeho spoluvlastnícke právo ku garážovým státiam v suteréne bytového domu, ktoré nadobudol na základe dvoch kúpnych zmlúv uzatvorených medzi stranami sporu dňa 22.04.2020 (garážové státi č. XX, XX) a 29.04.2020 (garážové státi č. XX, XX) a s ktorým je spojené i právo na užívanie predmetných parkovacích státí a zariadení garáže, ktoré slúžia na prechod osôb a prejazd motorových vozidiel, teda osvedčil nárok, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Predloženou notárskou zápisnicou spísanou dňa 07.06.2022 notárom JUDr. Miroslavom Pavlovičom a ďalšími listinami zároveň osvedčil, že od 27.04.2022 nemá pre zmenu prístupových kódov do garáže povinným, ktorý prístup spravuje, zabezpečený riadny prístup, v dôsledku čoho nemôže predmet svojho vlastníctva riadne užívať a v dôsledku uvedeného zásahu zo strany povinného, ktorý trvá aj po výzve na odstránenie protiprávneho stavu, mu vzniká bezprostredná ujma na jeho ústavne chránenom vlastníckom práve, keď v bytovom dome, v ktorom vlastní aj dva byty, nemôže na určený účel užívať k nim zakúpené garážové státi. Ako správne konštatoval súd prvej inštancie, trvajúcim zamedzením prístupu k nebytovým priestorom bytového domu povinný bezdôvodne zasiahol do vlastníckeho práva navrhovateľa a narušil pokojné užívanie jeho nehnuteľností, čo odôvodňuje okamžitú ingerenciu súdu do pomerov medzi stranami sporu za účelom obnovenia jednej zo zložiek navrhovateľovi prislúchajúceho vlastníckeho práva (práva užívať predmet svojho vlastníctva) a zamedzenia rozširovania vzniknutej ujmy. Za daného stavu sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil so všetkými závermi súdu prvej inštancie, teda i s jeho záverom, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné vyhovieť.

11. Z hľadiska splnenia zákonom stanovených predpokladov pre nariadenie neodkladného je bez právneho významu argumentácia povinného v odvolaní týkajúca sa úhrady platieb navrhovateľa za služby dočasne poskytované v predmetnom objekte, ktoré povinný zatiaľ "spravuje", keď nariadením neodkladného opatrenia sa v tomto prípade poskytuje ochrana vlastníckemu právu navrhovateľa, teda právu, ktoré s predmetnými úhradami nemá takú hmotnoprávnu súvislosť, ktorá by mohla mať význam pre posúdenie splnenia predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia.

12. Nedôvodne povinný v odvolaní namieta, že navrhovateľ netvrdil, ani nepreukázal jeho pasívnu vecnú legitimáciu, keď nepreukázal, že by bol nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, ktorá mu bola uložená neodkladným opatrením. Správne povinný v odvolaní poukazuje na to, že nejde o právny vzťah vlastníka bytu a jeho užívateľa, nakoľko ide o právny vzťah navrhovateľa ako vlastníka a povinného ako subjektu, ktorý do jeho vlastníckeho práva zasahuje. Je však nesporné, že najneskôr dňom 07.06.2022 sa diaľkové ovládače navrhovateľa od garáže stali nefunkčné, pričom toto diaľkové ovládanie je súčasťou bezpečnostného prístupového systému do daného objektu, ktorý od 28.04.2022 spravuje (iba) povinný, ktorý jediný má objektívne možnosť navrhovateľovi umožniť a sfunkčnit riadny prístup do garáží, a to práve odovzdaním nových ovládačov ku garážovej bráne ako aj kľúčov od dverí z bytového domu do garáže alebo prekódovaním všetkých už existujúcich ovládačov navrhovateľa ku garážovej bráne, prípadne iným spôsobom, ako to bolo správne povinnému uložené napadnutým uznesením. Navyiac, predloženým e-mailom konateľa povinného bolo dostatočne osvedčené, že prekódovanie ovládačov od garáže vykonal povinný. Preto odvolací súd, zhodne so súdom prvej inštancie dospel k záveru, že povinný je nositeľom pasívnej vecnej legitimácie na uloženie povinnosti navrhovaného neodkladného opatrenia a odvolacie námietky povinného ani v tomto smere nemôžu obstáť.

13. Z uvedených dôvodov, keď súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že boli splnené všetky zákonom stanovené predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p., ako vecne správne potvrdil.

14. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 2 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a navrhovateľovi, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). 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 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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 ods. 2 C.s.p.).