

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 22C/32/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122204854
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ágnes Nagyová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1122204854.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v spore žalobcu: Kultúrny zväz Bulharov a ich priateľov na Slovensku "Christo Botev", IČO: 30 842 778, Panská 247/9, Bratislava-Staré Mesto, právne zastúpený: Advokátska kancelária Prachová & Partners, s. r. o., IČO: 50 491 300, Pribinova 20, Bratislava, proti žalovaným: 1./ S & B Panská Properties, s.r.o., IČO: 47 249 757, Šulekova 2, Bratislava, 2./ X. K. H.. T., B.. XX.XX.XXXX, L. XXX/X, Bratislava, 3./ Y. X., B.. XX.XX.XXXX, L. XXX/X, Bratislava, o nariadenie neodkladného opatrenia,

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a** .
- II. Žalovaným sa nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

odôvodnenie:

1. Žalobca dňa 06.06.2022 doručil súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v nasledujúcom znení:

„Žalobca je oprávnený zabezpečiť na vlastné náklady obnovu strechy uličného krídla orientovaného do Panskej ulice na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX, obec: m.č. BA- Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, a to:

- stavba so súpisným číslom XXX, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelným číslom: XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s celkovou výmerou: 824 m².

Žalobcovi sa priznáva náhrada trov v plnom rozsahu."

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil na tom skutkovom základe, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, pre obec: m.č. BA- Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, v spoluvlastníckom podiele 1008/2500, a to:

- stavby so súpisným číslom XXX, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelným číslom: XXX,

- pozemku parcely registra "C KN", s parcelným číslom: XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s celkovou výmerou: 824 m² (ďalej len ako „nehnuteľnosť"). Uviedol, že vlastní spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach vo výške 1008/2500, kým žalovaný 1./ vlastní spoluvlastnícky podiel vo výške 1326/2500 a žalovaní 2./ a 3./ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu vo výške 167/2500. Poukázal na to, že v predmetnej nehnuteľnosti má svoje sídlo, vykonáva tu svoju činnosť a v jej priestoroch sa združujú jeho členovia. Dodal, že stav nehnuteľnosti si dlhodobo vyžaduje rekonštrukciu, a to najmä v časti strechy, ktorá sa nachádza nad časťou, ktorú užíva žalobca, pričom uviedol, že sa danú situáciu snaží riešiť od roku 2020, avšak bezúspešne. Tvrdil, že začiatkom roka 2020 zaslal podielovým spoluvlastníkom žiadosť o udelenie súhlasu s opravou strechy s tým, že by všetky náklady na opravu strechy znášal žalobca. Uviedol, že žalovaný 1./ bol v októbri roku 2020 názoru, že okrem opravy strechy je nutná aj kompletná rekonštrukcia nehnuteľností v odhadovanej sume prác

vo výške 960 000,- eur, pričom žalovaní 2./ a 3./ mu v decembri 2020 udelili súhlas na opravu strechy. Keďže žalobca s prácami v uvedenej výške nesúhlasil, poukázal na to, že v mesiacoch február a marec 2021 prebiehala medzi podielovými spoluvlastníkmi komunikácia, avšak k dohode nedošlo, pretože žalobca nemá dostatok finančných prostriedkov na zabezpečenie rekonštrukcie celej nehnuteľnosti, zároveň žalovaný 1./ mu odmieta udeliť súhlas s nutnou rekonštrukciou strechy. Žalobca tvrdil, že v septembri roku 2021 podal na súd žalobu na nahradenie prejavu vôle na udelenie súhlasu s opravou strechy na nehnuteľnosti, ktorú však následne zobral späť. Ďalej dodal, že zlú situáciu súvisiacu so strechou nehnuteľností zaregistroval aj Krajský pamiatkový úrad Bratislava, ktorý oznámením o začatí konania o náprave a upustení od miestneho zisťovania zo dňa 21.4.2021 začal konanie o náprave vo veci odstránenia nevyhovujúceho stavu strechy. Poukázal na to, že Krajský pamiatkový úrad Bratislava dňa 18.8.2021 vydal rozhodnutie č. KPUBA- 2021/11496-6/68109/FAL, ktorým nariadil podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vykonanie nápravných opatrení spolu s termínmi ich uskutočnenia, následne záväzným stanoviskom zo dňa 30.12.2021 schválil projektovú dokumentáciu predloženú väčšinovým podielovým spoluvlastníkom - žalovaným 1./, pričom podľa žalobcu išlo len o provizórne prekrytie najviac poškodenej strechy. Žalobca uviedol, že oznámením o začatí správneho konania a uložení pokuty zo dňa 2.4.2022, č. KPUBA-2022/10587-1/38422/FAL bolo zo strany Krajského pamiatkového úradu Bratislava voči podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností začaté priestupkové konanie a zároveň bolo nariadené ústne pojednávanie na deň 8.6.2022. Mal za to, že podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti hrozí uloženie sankcie zo strany pamiatkového úradu, pokiaľ nedôjde k zabezpečeniu opravy strechy nad časťou, ktorú užíva práve žalobca, a preto sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia. Naliehavú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov odôvodnil tým, že žalovaní svojím protiprávnym konaním dlhodobo a intenzívne porušujú jeho základné práva a slobody, a to najmä vlastnícke právo, pričom tvrdil, že protiprávne konanie (neoprávnené zásahy) žalovaných pretrváva niekoľko mesiacov a je intenzívne. Uviedol, že je ochotný na vlastné náklady zabezpečiť opravu strechy, čím by zabezpečil aj pre žalovaných odstránenie možnosti uloženia sankcie zo strany Krajského pamiatkového úradu Bratislava. Nakoniec mal za to, že navrhovaným neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi ním a žalovanými.

3. Žalobca k návrhu pripojil nasledovné listinné dôkazy: výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Staré Mesto, uznesenie OS BA I č. k. 20C/50/2021- 145 zo dňa 13.1.2022 o zastavení konania o nahradenie prejavu vôle žalovanej na udelenie súhlasu s opravou strechy na nehnuteľnosti, uznesenie OS BA I č. k. 25Cb/329/2007-55 zo dňa 22.11.2011 o schválení zmiernom ohľadom reálneho užívania nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu, písomnú dokumentáciu medzi účastníkmi konania týkajúcu sa návrhov na opravu strechy v období od roku 2019 až do roku 2021 a písomnú dokumentáciu Krajského pamiatkového úradu Bratislava, konkrétne: oznámenie o začatí konania o náprave a upustení od miestneho zisťovania zo dňa 21.4.2021; rozhodnutie č. KPUBA- 2021/11496-6/68109/FAL zo dňa 18.8.2021, ktorým bolo nariadené podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vykonanie nápravných opatrení spolu s termínmi ich uskutočnenia; záväzné stanovisko zo dňa 30.12.2021, č. KPUBA-2021/11496-10/108800/FAL, ktorým pamiatkový úrad schválil projektovú dokumentáciu predloženú väčšinovým podielovým spoluvlastníkom; oznámenie o začatí správneho konania a o uložení pokuty zo dňa 2.4.2022, č. KPUBA-2022/10587-1/38422/FAL, podľa ktorého bolo zo strany Krajského pamiatkového úradu Bratislava voči podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností začaté priestupkové konanie a zároveň bolo nariadené ústne pojednávanie na deň 8.6.2022. Žalobca k návrhu pripojil i svoje vyjadrenie zo dňa 6.6.2022, adresované Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava, v závere ktorého požiadal Krajský pamiatkový úrad Bratislava o poskytnutie lehoty 6 mesiacov na zabezpečenie nápravných opatrení nariadených rozhodnutím Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. KPUBA-2021/11496- 6/68109/FAL, ako aj znalecký posudok č. 195/2021 znalca N. T. L. vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1008/2500 žalobcu na nehnuteľnosti, súp. číslo 247 na Panskej ulici v Bratislave.

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 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.

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 328 ods. 2 veta prvá CSP o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

Podľa § 329 ods. 1 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.

5. Neodkladné opatrenie je výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán, predovšetkým však k ochrane pred takým konaním subjektu, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy (materiálnej a nemateriálnej) na strane navrhovateľa. Neodkladné opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, je porušená zásada rovnosti strán konania, strany nemusia byť pred jeho nariadením vypočuté a napokon uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť.

6. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že možnosť nariadenia neodkladného opatrenia je stanovená v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Pre aplikáciu tohto inštitútu sa však vždy vyžaduje naliehavosť neodkladnej úpravy, ktorá musí byť osvedčená. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd musí skúmať naplnenie formálnych a vecných predpokladov uvedených v ustanovení § 324 a nasl. CSP. Na to, aby navrhovateľom navrhované neodkladné opatrenie bolo úspešné, vyžaduje si to preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi účastníkmi konania (stranami sporu), ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku), a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy. Reálne vyhodnotenie potreby neodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo niektorého z účastníkov (strán sporu) ohrozené. V každom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie existencie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

7. Preskúmaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a priložených dôkazov súd dospel k záveru, že žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov (nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy) alebo obavu, že výkon rozhodnutia (exekúcia) bude ohrozený. Súd z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a z pripojených listinných dôkazov zistil, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 05.06.2022, sú žalobca a žalovaní podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to stavby so súpisným číslom XXX spolu s príslušným pozemkom, nachádzajúcich sa na L. D. P. X., ktoré sú národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod evidenčným číslom 135/1, nachádzajúcou sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava. Žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel vo výške 1008/2500, žalovaný 1./ je väčšinovým spoluvlastníkom s podielom 1325/2500 a žalovaný 2./ a 3./ rade sú

bezpodielovými spoluvlastníkmi s podielom 167/2500. Zo žalobcom predloženej písomnej komunikácie realizovanej medzi stranami sporu súd zistil, že od roku 2019 prebieha medzi nimi komunikácia ohľadom nevyhovujúceho stavu danej nehnuteľnosti s tým, že okrem žalobcu aj žalovaný 1./ mal záujem na riešení stavu nehnuteľnosti, a to komplexne, teda nielen opravou strechy. Z predložených dokumentov Krajského pamiatkového úradu Bratislava súd zistil, že dňa 29.4.2021 bola na uvedených nehnuteľnostiach za účasti Krajského pamiatkového úradu Bratislava a zástupcov žalobcu a žalovaného 1./ vykonaná obhliadka, počas ktorej bolo zistené, že v krídle na Panskej ulici prichádza k dlhodobému zatekaniu a tým k poškodzovaniu vertikálnych a horizontálnych konštrukcií a zároveň vo dvorovej časti objektu na 1.NP a 1.PP boli v minulosti vykonané stavebné práce, pri ktorých boli čiastočne odstránené podlahy 1.NP/stropy 1.PP a odkryté konštrukcie nie sú zabezpečené. Pamiatkový úrad na základe zisteného stavu, keď trvalo nie je udržiavaný dobrý stav nehnuteľnosti, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou, začal konanie o náprave listom č. KPUBA- 2021/11496-2/42661/FAL zo dňa 21.4.2021 a následne bolo vydané i rozhodnutie o náprave č. KPUBA-2021/11496-2/42661/FAL zo dňa 18.8.2021. V uvedenom rozhodnutí boli vlastníkom nehnuteľnosti nariadené povinnosti vykonať jednotlivé opatrenia do 30.01.2022 na dosiahnutie nevyhnutného zabezpečenia konštrukcií objektu s tým, že sa následne mal stanoviť termín realizácie obnovy. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že pri správe a obnove objektov národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v súlade s pamiatkovým zákonom, prioritou je zachovanie pamiatkových hodnôt. Krajský pamiatkový úrad následne listom zo dňa 30.12.2021 vydal záväzné stanovisko, ktorým schválil projektovú dokumentáciu "Údržba strešnej krytiny" spracovanú N.. H.. H. Š. č. 12/2021, v zmysle ktorej sa malo zabezpečiť provizórne prekrytie strechy uličného krídla nehnuteľnosti, zároveň upozornil vlastníkov nehnuteľnosti, že termíny stanovené v rozhodnutí zo dňa 18.08.2021 sa predlžujú o 3 mesiace a každú závažnú zmenu oproti schválenému zámeru a zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom. Listom zo dňa 02.04.2022 Krajský pamiatkový úrad Bratislava oznámil žalobcovi začatie správneho konania o uložení pokuty za iný správny delikt a predvolal ho na ústne pojednávanie nariadené na deň 08.06.2022, a to z dôvodu, že napriek začatiu konania o náprave a vydaní rozhodnutia o náprave zo dňa 18.08.2021 neboli zo strany spoluvlastníkov vykonané žiadne z požadovaných krokov na zabezpečenie konštrukcií objektu, hoci z ich strany naďalej trvá povinnosť realizovať práce v zmysle daného rozhodnutia o náprave.

8. Vzhľadom na vyššie uvedené mal súd za to, že žalobca neosvedčil potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, či existenciu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Navrhovateľ neodkladného opatrenia (žalobca) musí (pokiaľ chce byť v konaní o neodkladnom opatrení úspešný) osvedčiť nielen svoj nárok voči žalovanému, ale aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov, t.j. naliehavosť situácie alebo obavu z ohrozenia výkonu budúceho rozhodnutia. V tomto smere nepostačuje iba obava žalobcu z uloženia sankcie zo strany pamiatkového úradu v prípade, že nedôjde k zabezpečeniu opravy strechy nad časťou nehnuteľnosti, ktorú užíva práve žalobca, a to najmä za situácie, kedy pamiatkový úrad sleduje obnovu nehnuteľnosti ako celku a nesplnenie nariadených opatrení na zabezpečenie konštrukcií objektu zo strany všetkých vlastníkov. Žalobca tiež nepreukázal skutočnosť, že žalovaní svojím protiprávnym konaním dlhodobo a intenzívne porušujú jeho základné práva a slobody na jeho vlastnícke právo, že tieto zásahy trvajú niekoľko mesiacov, sú intenzívne a majú za následok neoprávnený zásah do jeho vlastníckeho práva. Práve naopak, z dokumentácie predloženej žalobcom je zjavný záujem žalovaného 1./ riešiť havarijný stav nehnuteľnosti, ktorej sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi. Okrem toho mal súd za to, že toho času je zabezpečená ochrana spoločnej nehnuteľnosti žalobcu a žalovaných práve Krajským pamiatkovým úradom Bratislava, ktorý v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu zabezpečuje ochranu pred nepriaznivými zmenami pamiatkového fondu a rozhodnutím o náprave zo dňa 18.08.2021 uložil vlastníkom nehnuteľnosti povinnosť zabezpečiť nevyhnutnú údržbu strechy uličného krídla do Panskej ulice a s ňou súvisiacich konštrukcií a prvkov tak, aby bolo zabránené ďalšej degradácii objektu, ako aj spracovanie projektu obnovy strechy uličného krídla, ktorý podlieha schváleniu Krajského pamiatkového úradu. Je zároveň nevyhnutné poznamenať, že hoci sa žalobca domáha opravy len strechy nehnuteľnosti, podľa zistenia pamiatkového úradu je nutná komplexná obnova nehnuteľnosti tak, ako je to uvedené v rozhodnutí úradu zo dňa 18.08.2021. Žalobca na osvedčenie nutnosti úpravy vzťahov zo strany súdu predložil písomnú komunikáciu medzi stranami sporu z rokov 2019 až 2021, z uvedeného dôkazu je však zrejmé, že žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, keď nepreukázal, že toho času žalovaní zasahujú do výkonu jeho vlastníckeho práva, či ohrozujú spoločnú nehnuteľnosť, práve naopak, z uvedených listín vyplýva, že tak žalobca, ako aj žalovaní už v rokoch 2019 až 2021 uviedli, že majú záujem na rekonštrukcii nehnuteľnosti. Súd síce mal za preukázanú

potrebu kompletnej rekonštrukcie spoločnej nehnuteľnosti strán sporu, nemal však za preukázanú potrebu bezodkladného zásahu súdu do úpravy pomerov strán, keďže jednak strany sporu ohľadom stavu nehnuteľnosti komunikujú už 3 roky, jednak z listu Krajského pamiatkového úradu Bratislava zo dňa 30.12.2021 vyplýva schválenie projektovej dokumentácie "Údržba strešnej krytiny" predloženej práve žalovaným 1./, t.j. je zrejmé, že žalovaný 1./ nebráni v oprave strechy.

9. Keďže pre nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné splnenie všetkých predpokladov, t. j. aj preukázanie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, ktoré tu musí reálne hroziť, je nepochybné, že táto podmienka v danom prípade splnená nebola. Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

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

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

11. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keďže z dôvodu zamietnutia návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia bol žalovaný plne úspešný. Súd však žalovanému náhradu trov konania nepriznal, keďže mu zo spisu žiadne trovy nevyplyvajú.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Okresný súd Bratislava I (§ 357 písm. d/ CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.