

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 23C/31/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122204911  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Saxová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1122204911.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v spore navrhovateľa: U.. Z. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom S. Ú. XXXX/XXX, XXX XX Bratislava, 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, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. N a r i a d' u j e neodkladné opatrenie nasledovného znenia:

Súd ukladá povinnému sprístupniť navrhovateľovi nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľa, v projekte pod názvom "I. B. I. T." alebo tiež "K. Z.", pozostávajúceho z rozostavaného bytového domu, Búdková cesta, druh stavby: rozostavaná budova, bez súpisného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaného na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odborom pre okres: Bratislava I, obec: BA- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto:

a) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837, na nebytovom priestore NP2, hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -2 suteréne bytového domu, parkovacie státia č. 31, 32;  
b) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837, na nebytovom priestore NP2, hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -2 suteréne bytového domu, parkovacie státia č. 29, 30,  
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 státia č. 29, 30, 31, 32 sprístupnené navrhovateľovi bez akéhokoľvek obmedzenia.

II. Navrhovateľovi p r i z n á v a voči povinnému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

III. Povinného p o u č u j e, že môže podať žalobu vo veci samej, ktorej právnym následkom v prípade jeho úspechu v konaní bude skutočnosť, že súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovie. Stranami konania budú ako žalobca: Penat, a.s., IČO: 46986782, Fándlyho 8, 811 02 Bratislava a ako žalovaný: U.. Z. D., E.. XX. XX. XXXX, J. I. S. Ú.B. XXXX/XXX, XXX XX Bratislava. 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.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným súdu dňa 08. 06. 20221 domáha, aby súd povinnému uložil povinnosť sprístupniť navrhovateľovi nehnuteľnosti (4 garážové státia v spoluvlastníctve navrhovateľa) v rozostavanom bytovom dome s názvom "I. B. I. T." alebo tiež "K. Z.", tak ako sú špecifikované vo výrokovvej časti tohto uznesenia, a to odovzdaním 10 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 bol jeho spoluvlastnícky podiel a parkovacie státi č. 29, 30, 31, 32 sprístupnené navrhovateľovi bez obmedzenia.

2. Návrh odôvodnil na tom skutkovom základe, že navrhovateľ (pozn. súdu v návrhu nesprávne terminologicky označovaný ako žalobca a protistrana ako žalovaný) je vlastníkom dvoch bytov a štyroch parkovacích státí, ktoré nadobudol od povinného ako predávajúceho na základe kúpnych zmlúv zo dňa 22. 04. 2020. Nehnuteľnosti navrhovateľa sa nachádzajú v projekte s názvom ". B. I. T." alebo tiež "K. Z., pozostávajúceho z rozostavaného bytového domu, Búdková cesta, druh stavby: rozostavaná budova, bez súpisného čísla, ktorá je evidovaná na parcele registra "C" s parcelným číslom XXXX/XX, evidovaného na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: Bratislava I, oébec: BA- m.č. Staré Mesto, kat. úz.: Staré Mesto, konkrétne sa jedná o byt č. X nachádzajúci sa na X. poschodí v uvedenom bytovom dome, ďalej byt č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí 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 -2 suteréne bytového domu, parkovacie státi č. 31, 32, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/22 z 45568/264837, na nebytovom priestore NP2, hromadnej garáži, nachádzajúcej sa v -2 suteréne bytového domu, parkovacie státi č. 29, 30. Povinný je obchodná spoločnosť v postavení developera- stavebníka realizujúceho výstavbu projektu "K. Z., ktorý sa nachádza v mestskej časti Bratislava Staré Mesto, v lokalite Horský park. Stavba je aj v súčasnosti evidovaná ako rozostavaná budova bez súpisného čísla, na parc. č. XXXX/XX na LV č. XXXX v katastrálnom území Staré Mesto. V apríli 2020 navrhovateľ doplatil plnú výšku kúpnej ceny a v katastri 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 stavba do dnešného dňa skolaudovaná. Povinný aj napriek vlastníckemu právu navrhovateľa k označeným nehnuteľnostiam, mu v apríli 2022 zamedzil prístup do garáže, čím sa navrhovateľ nevie dostať na svoje parkovacie státi. Navrhovateľ má k dispozícii celkovo 10 kusov ovládačov, z ktorých ani jeden nie je v súčasnosti funkčný, keďže povinný prekódoval ovládač a navrhovateľ nový ovládač (resp. nové kódy) nedostal, čím mu je znemožnený vstup motorovým vozidlom do garáže a prístup k jeho parkovacím státi. Tiež bola vymenená zámka na dverách garáže z priestorov budovy a naopak, čím sa navrhovateľ 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 tunajšieho súdu v spore založenom na podobných skutkových okolnostiach, konkrétne konanie sp. zn. 22C/49/2021 a na odvolacom súde vedené pod sp. zn. 10Co/62/2021. Z komunikácie povinného s vlastníkmi 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 vlastníkmi, 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 nehnuteľnosti dlhodobo užívajú, povinný umožnil navrhovateľovi vstupovať a zdržiavať sa v bytovom dome a v garáži, pričom navrhovateľ 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 povinný je tak v dôsledku reálneho ohrozenia jeho majetku v nehnuteľnostiach, ako aj ochrany investovaných finančných prostriedkov, nútený domáhať sa svojich práv súdnou cestou. Práva navrhovateľa sú bezprostredne ohrozené, ohrozenie zo strany povinného vo forme obmedzenia prístupu do garáže trvá a jediným účinným prostriedkom ochrany jeho práv je nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia. Správanie povinného označil za absolútne neprípustné, keď ignoruje jeho práva, odôvodnené výzvy a nerešpektuje jeho právo na ochranu legitímneho vlastníctva a nedodržiava

zmluvné záväzky. Nekoná tak s dobrými úmyslami a jeho konanie nedáva ani garanciu toho, že povinný nebude v porušovaní práv pokračovať. Vzhľadom na zavádzanie navrhovateľa aj súdu povinným (aj v ostatných súdnych sporoch) a nesplnenie akýchkoľvek doterajších príslubov, je osvedčená dôvodná obava, že zámerom povinného je trvalo a dlhodobo znemožniť povinnému prístup do garáže a znemožniť mu výkon jeho vlastníckeho práva. Vyslovil tiež názor, že takéto protiprávne konanie povinného nemôže požívať právnu ochranu. V čase absolútneho nerešpektovania práva zo strany povinného, ako už bolo uvedené aj v iných konaniach, je nevyhnutné nariadiť toto preventívne neodkladné opatrenie a zabrániť tak hroziacej 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 legitímnu formou. Zhrnúc uvedené navrhovateľ osvedčil nielen hrozbu porušovania práv navrhovateľa, ale aj to, že dochádza k skutočnému obmedzeniu oprávnenia užívať vlastnícke právo navrhovateľa, a tiež aj k zásahu do práva na pokojné bývanie, či práva na ochranu majetku. Nariadením povinnosti povinnému umožniť navrhovateľovi prístup k parkovacím státiam v nehnuteľnosti v požadovanom rozsahu, za súčasného zachovania práva 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 umožnil navrhovateľovi sám povinný a navrhovateľ zároveň uhradza platby spojené s užívaním nehnuteľnosti. Nariadením neodkladného opatrenia bude len zachované status quo, ktoré si strany medzi sebou zmluvne dojednali.

3. Podľa § 123 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "OZ") vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

4. Podľa § 124 OZ všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaké právna ochrana.

5. Podľa § 126 ods. 1 OZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnenne zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

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

7. Podľa § 324 ods. 3 CSP 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. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Podľa § 326 ods. 1, 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 rozhodujúcich skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť 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. 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.

12. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez pojednávania.

13. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

14. Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

15. Podľa § 332 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

16. Podľa § 336 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

17. Podľa § 337 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 CSP neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

18. Podľa § 337 ods. 2, 3 CSP súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. 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. Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel. Ustanovenie § 335 platí primerane.

19. Podľa § 354 CSP na konanie podľa tejto časti sa primerane použijú všeobecné ustanovenia o konaní, ak nie je ustanovené inak.

20. Zmyslom inštitútu neodkladného opatrenia upraveného v ust. § 324 a nasl. CSP 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 proporionalitu (primeranosť) zásahu predstavovaného nariadením neodkladného opatrenia. Osobitnej povahy tohto procesnoprávneho 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. CSP 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).

21. 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. Zákonodarca 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 CSP, predovšetkým zdržovacie návrhy), a to na základe tzv. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s charakterom podania vo veci samej.

22. Zhrnúc uvedené možno uzavrieť, že 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,
- 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.

23. V predmetnej veci súd 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 státi č. 29, 30, 31, 32 v hromadnej garáži nachádzajúcej sa v -2. suteréne bytového domu na Búdkovej ceste.

24. Výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. Staré Mesto navrhovateľ osvedčil vlastnícky vzťah okrem 2 bytov v rozostavanom bytovom dome na Búdkovej ceste, aj k sporným garážovým státi č. 29, 30, 31, 32 nachádzajúcich sa v -2. suteréne, nebytový priestor NP 2, a to v spoluvlastníckom podiele 45568/264837. Spoluvlastnícke právo ku garážovým státi v suteréne bytového domu nadobudol navrhovateľ 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 státi č. 31, 32) a 29. 04. 2020 (garážové státi č. 29, 30). Súdu je z úradnej činnosti známe, že stavebníkom predmetnej a doposiaľ neskoľaudovanej stavby je povinný, ktorý aj podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva je stále vlastníkom veľkej časti bytov a niekoľkých parkovacích státí v bytovom dome evidovanom v katastri nehnuteľností ako rozostavaná stavba. Nakoniec 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 státi navrhovateľovi vzniklo právo výlučne a bez akýkoľvek obmedzení trvale disponovať so svojim spoluvlastníckym podielom ku garážovým státi, s ktorým je spojené aj výhradné právo na trvalé a výlučné užívanie predmetných parkovacích státí 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 státi, 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 132/2022, Nz 16170/2022, NCRIs 16537/2022 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.

25. Z osvedčených skutkových okolností jednoznačne vyplýva narušenie výkonu (spolu)vlastníckeho práva navrhovateľa k označeným garážovým státi, 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.

26. Na uvedený záver súdu nemá vplyv ani skutočnosť, že užívanie bytov a nebytových priestorov nebolo doposiaľ právoplatne povolené prostredníctvom kolaudačného rozhodnutia. V tejto súvislosti súd poukazuje 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 státí 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 státí 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 státia 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 je pritom súdu známe, že neodkladné opatrenia nariadené tunajším súdom sú stále v platnosti a doposiaľ nedošlo k ich zrušeniu, t. j. povinný ma doposiaľ súdom uloženú povinnosť strpieť užívanie aj garážových státí 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.

27. Navrhovateľom požadované neodkladné opatrenie predstavuje aj podľa názoru súdu 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 státiam, ktorý sa v žiadnom ohľade nejaví ako neproporcionálny, a ktorý zodpovedá aj procesnoprávnym požiadavkám ust. § 324 a nasl. CSP. Sledovaný účel pritom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, vo vzťahu ku ktorému je neodkladné opatrenie subsidiárnym procesným nástrojom. Súčasný protiprávny stav narušajúci 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 státiam, neprimeraným spôsobom nezaťažuje povinného a nespôsobí ani žiaden ireverzibilný stav. Nariadené neodkladné opatrenie je pritom spôsobilé poskytnúť navrhovateľovi definitívnu ochranu bez potreby iniciovania ďalšieho súdneho sporu navrhovateľom, v dôsledku čoho súd nepostupoval podľa § 336 ods. 1 CSP 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.

28. Záverom súd dopĺňa, že navrhovateľom zvolený petit neodkladného opatrenia, ktorému súd v celom rozsahu vyhovel, predstavuje alternatívne formulovanú povinnosť zameranú na obnovenie prístupu navrhovateľovi ku garážovým státiam tak cez garážovú bránu, ako aj dvere z bytového domu do garáže s tým, že možnosť výberu je daná povinnému, t. j. okrem kľúčov od dverí z bytového domu do garáže, buď odovzdá navrhovateľovi 10 nových ovládačov ku garážovej bráne alebo prekóduje doterajšie ovládače navrhovateľa, príp. iným ním zvoleným spôsobom umožní navrhovateľovi prístup do nebytových priestorov bytového domu, v ktorom sa nachádzajú jeho garážové státia.

29. Vzhľadom na vyššie uvedené súd návrhu v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto uznesenia.

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

31. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

33. Nakoľko súd rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s charakterom podania vo veci samej, rozhodol v súlade s ust. § 262 ods. 1 CSP aj o trovách konania, a to v súlade so zásadou úspechu vyjadrenou v ust. § 255 ods. 1 CSP a v konaní plne úspešnému navrhovateľovi priznal voči neúspešnému povinnému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie (§ 357 písm. d) CSP)

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. (§ 358, § 359, § 362 ods. 1 CSP)

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.(§ 363, § 364 CSP)

Nariadené neodkladné opatrenie je podľa § 332 ods. 1 CSP vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.